買國內房產者必須之書
中國房地產泡沫及黑幕大透視
中國房地產研究第一人：來自草根的女學者



中國房地產之厄

王鍊利 著



王鍊利

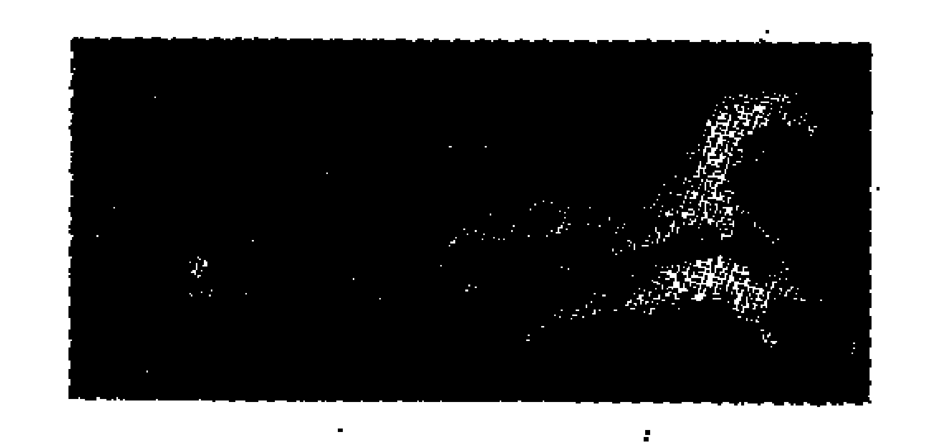
女,1952年12月出生於上海,祖籍浙江寧波。

「課堂學歷」爲初中二年級(67屆)。1977年參加全國高考,高分通過録取分數綫却未能被録取。1985年通過高等教育自學考試,獲大專畢業文憑。長期在體制外從事房地產研究。

1968年11月進工廠工作。2002年12月退休。工齡32年。

中國房地產之厄

王鍊利 著



書　　名　中國房地產之厄

作　　者　王鍊利

責任編輯　孫立川

美術編輯　楊曉林

出　　版　天行健出版社

香港黃竹坑道新興工業大廈15樓

電話：2528 3671　傳真：2865 2609

印　　刷　亨泰印刷有限公司

柴灣利眾街德景工業大廈10字樓

電話：2896 3687　傳真：2558 1902

出版日期　2011年10月／初版・香港

ISBN : 978-988-15531-4-0

為了「反『忽悠』」
我寫此書!



王鍊利在工作中（顾力摄）

謹以此書
獻給我的生父張器咸
獻給我的生母朱永芳
獻給我的養父王深本、養母陳偉康
獻給董貽正兄長

目錄

第四部份　是嚐罌粟果的時候了

第五部份　彼棄此祭與彼祭此棄

第六部份　衝破「計劃市場」的藩籬

附 錄

前言

王鍊利

這是一本不會讓你失望的書！

不讓讀者失望，這是作者對讀者應有的尊重。

對每一個掀開本書書頁的人——無論年齡、無論職業、無論性別——先道聲感謝。再作一個小小的保證：我能向你們——無論年齡、無論職業、無論性別——提供你們各自想知道的一些東西。

你衝着《中國房地產之厄》的書名打開了這本書。中國寫房地產的書鋪天蓋地，而你還想看「房地產」的書，這是作者的幸運。

作者的回報——不讓你失望。

此書中有大量的信息，其中必有你感興趣的。本書除了寫房地產，更多的是涉及到房地產以外的廣闊領域——《中國房地產之厄》談論的內容就是「中國的方方面面是怎樣『被』房地產的」，而中國「『被』房地產」的惡果，正由全民在承受——全國城鎮野蠻大拆遷、居民就業難、社會消費難以啓動……種種社會不和諧因素，都可以從《中國房地產之厄》中找到答案！

本書第十六章《國家災難——在宏觀領域稱霸的房地產資

金量》三千字不到，卻是全書的「綱」，該章的兩圖一表涵括了本書書名：中國房地產之厄！

我不想「掠美」，告訴我中國「『被』房地產」信息的，是國家統計部門。本書中的49張表（其中47張數據表）、28張數據圖張張有來歷，絕大部份來自國家統計部門的公開數據，我做的，不過是將這些統計數據梳理了一下，讓大家看得容易、看得方便些。

當然，要想將國家統計部門的數據準確無誤地轉達，光會寫阿拉伯數字是不够的。引用國家統計部門的數據乃至引用聯合國、世界銀行的數據，必須懂得統計規則。本書作者懂統計規則。

我是希望將統計數據梳理得能讓小學以上文化水平的人都能看懂——要知道，根據2009年全國人口變動情況的抽樣調查數據，中國大陸2009年時的小學和文盲人口還佔到全國六歲以上人口的37%。

要想將統計數據梳理得能讓小學以上文化水平的人都能看懂，光具備文字能力也不够，還需要懂點數學，懂點數理統計。本書作者從小就厭煩阿拉伯數字，然而四十年前的「批判四條漢子」運動將喜歡文學文藝的我網進了「修正主義文藝黑線典型」之列，接下來就是「批判」和人格侮辱。當時還未成年的本書作者不想自殺，就選擇自學，包括自學本不喜歡的數學。幾十年後，「用數字說話」成了本人的語言表達特色和思維表達特色。

《中國房地產之厄》是房地產類書籍中的「另類」，從來沒有人這樣寫過房地產。

書中涉及的問題，都是我這十幾年來思考的、研究的。我

思考研究這些問題的初始目的很簡單：很多專家學者違背了常識在信口開河，還不僅是在房地產方面。這一是良心問題，二是研究能力問題，三是體制內學術環境出了大問題。我自認為自己良心在、研究能力在，本人又不屬於「體制內」，於是我來思考研究。

1998年5月31日，我的第一篇「涉房」文章《對住房問題的幾點思考》擺上了共和國總理的桌案。2002年11月，《希望與危機並存的上海房地產業》一文得到香港大學中國金融研究中心主任宋敏博士這樣的評價"I have read your paper on Shanghai real estate market with interest and enjoyed reading it very mach. You have indeed provided much data and insight into the important market. I hope you can publish it in influential papers in china."

2011年，《中國房地產之厄》終於出版。

從2002年12月8日滿五十歲起，我的身份是「退休女工」。但學術研究能力從來與身份沒有關係，知識面的深度和廣度也與學歷沒有必然聯繫，尤其是在當今中國大陸。

《中國房地產之厄》是我寫的第一本書。是不是最後一本，我不知道。我不會「為出書而出書」。

這是我的文字第一次成書，深深感謝香港「天地圖書」的知遇。祝願香港「天地圖書」長存於天地。

這是我的文字第一次成書，深深感謝買這本書、讀這本書的讀者。作者是靠讀者來成全的。祝願你們希望總比失望多！祝願你們不斷實現新的希望！

2011年5月

第一部份

從「地産計劃市場」到「房産計劃市場」

導言

這個市場「被計劃」了

中國有個房地產市場。

這是個在「中國特色」環境中孵化出來的「市場」，具備了典型的「中國特色」——這是「計劃」出來的「市場」。「計劃市場」有別於「計劃經濟」的是：「計劃經濟」是中央政府集中掌握着對所有資源的控制權、支配權，不僅是所有生產資料納入計劃管理的範疇，所有人的必需生活資料也都被「計劃管理」。由於計劃經濟排斥市場，這種控制權和支配權不作交易；「計劃市場」是中央政府官員和地方政府官員分散掌握着對國家資源的控制權、支配權，「計劃市場」不排斥市場、需要市場，控制權和支配權能通過「計劃市場」交易出權力的最大化。「計劃市場」直接從「計劃經濟」延續而來，承繼了計劃經濟時期對社會最重要資源和對主要經濟活動部門的高度壟斷，不過這種壟斷不再以「國家」的名義出現，壟斷權在已經掌有權力的群體中約定俗成地分配。

中國的諸多市場中沒有「被計劃」而存在的，也有。那是農貿市場，這個市場無處不在，非常興旺。

上世紀80年代初，佔總人口80%的八億農民最早走上了市場經濟道路。當整個中國還在「摸着石頭」步入市場經濟時，農

民已經摸到了門路。1980年，農民人均儲蓄額衝破十元大關；才過了六年，衝破了百元大關。在1986年到1990年這五年時間，農村人均儲蓄存款與城鎮人均儲蓄存款的差距縮小到自1949年到2010年的最低值。

農民邁向市場經濟的成功，卻與一個不大宣揚的事實有關。這個事實是，自1949年以來，國家對農村基本是「取而不給」。自第一個五年計劃開始的1953年到第五個五年計劃結束的1980年，國家對農村投資只佔基本建設投資的3%。本來就沒有甚麼投入，放手也就容易。

但對於城市就不一樣了，三十年投資了近7,000億（那可是20世紀80年代前的近7,000億！），國家當然盼有個回報。城市自打改革起，最能帶來利益利潤的那部份資源的掌控權，政府始終沒有放棄，始終壟斷着。

那麼，房地產業屬不屬於政府壟斷資源的行業呢？

在上世紀80年代，還不屬於。到上世紀90年代，就屬於了。

1950年到1978年，國家對城市住宅的投資只略微比投資農村多投了一點，總共投資352億，佔國家同時期總投資額的5.8%。因為對住宅沒有多少投入，對房地產資源的價值也一直沒有重視；再説計劃經濟多年，早就沒有了價值意識，更沒有關於「房產」、「地產」的價值意識。

改革開放了，房地產業也開始了向市場化方向「摸石頭過河」。深圳作了最初的一「摸」，中國第一塊土地直接拍賣發生在深圳。上海也在「摸」，準備嘗試「批租土地」。據説「批租土地」的靈感來自香港商人霍英東。霍英東這樣啓發當時中國領

導人：政府若能將城市土地租出去，政府就會有發展城市所需的資金。

這一嘗試，有聲有色。

1986年9月，上海市政府成立「上海市土地批租領導小組」並組織房地產考察團赴香港考察土地批租。

1987年12月22日，《上海市土地使用權有償轉讓辦法》發佈，第二天，《解放日報》發表評論員文章，強調出台這個「辦法」的背景不凡：「這項重大改革的主要原則和主要政策，都是經過反覆討論和研究，並得到國務院的支持和批准的。」

1988年4月，全國人大通過了憲法修正案，在《中華人民共和國憲法》第10條第四款「任何組織或者個人不得侵佔、買賣，或者以其他形式非法轉讓土地」的後面，加上了「土地的使用權可以依照法律的規定轉讓」，這樣一修改，上海新出台的土地轉讓辦法就不違背憲法了！

1988年7月8日，日本孫氏集團通過土地招標獲得了上海虹橋26號地塊五十年的土地使用權。這是1949年以後的中國首例土地使用權出讓。間隔了三十九年，中國的城市土地重新成為財源。

中國人重新認識了土地價值！現在，土地屬於「計劃市場」的資源。計劃市場是政府控制資源的市場。

上海，在新時期的「土地出讓」上，為全國擎旗。

第一章

土地出讓：掌心中的運作

第一節　「出讓給己」的操作

本章呈你「中國地產計劃市場」萬花筒的第一瞥。

1990年，中央決定開發浦東，並向全世界開放浦東，浦東準備引進來自全球的投資，浦東的土地準備向全球投資者開放。於是，浦東的土地出讓「急吼吼」起來。90年代頭幾年，政府出讓的土地中90%以上是在出讓浦東的土地。

談到土地出讓，我們必須明白出讓的操作路數：上海90年代前期的政府出讓土地除了在早期極其少量地直接出讓給境外直接使用土地者外，90%是出讓給了政府自己。這個事實，是了解上海乃至全國土地問題真相的鑰匙。了解了這個事實，很多問題將迎刃而解。

這佔90%的出讓給了政府自己的土地還原成實物面積，是62平方千米，是9.3萬畝。相當於今天位於上海中心城區的黃浦、盧灣、靜安、長寧四個區的面積，比北京老東城區老西城區的面積之和還多出五平方千米。

這個土地面積足夠大！土地面積足夠大了，才有以後足夠多的官員可以分享土地利益並栽在土地利益上。典型如已經「曝光」

的判15年徒刑的上海房地局土地利用處原處長朱文錦、判死緩的上海房地局原副局長殷國元、判無期徒刑的陸家嘴集團公司原總經理、浦東新區原副區長的康慧軍，判無期徒刑的上海市住房保障和房屋管理局原副局長陶校興（原也是上海房地局副局長）。

那麼，政府是怎樣將土地出讓給了自己的？

讓土地成為「政府可控」公司的資產。

1990年8月17日，正值中共中央和國務院宣佈「開發浦東開放浦東」四個月後，上海市政府以滬府辦（1990）第130號文批准《關於上海市浦東開發辦建立上海外高橋保稅區等三個開發公司的通知》。9月10日，市政府宣佈成立陸家嘴、金橋、外高橋三個開發公司，明確由這三個開發公司分別負責陸家嘴金融貿易區、金橋出口加工區、外高橋保稅區的開發建設。而成立這三個公司的真正目的，是為了能在日後代替政府操作土地使用權轉讓事宜——浦東是面向全球的開發區，向外資出讓商業用地，按照國際慣例這不是政府做的事情，為了與國際「接軌」，需要成立一些不掛政府頭銜又能由政府得心應手操作的「經營公司」。政府先將土地出讓給這些公司，再由這些公司有償轉讓給外商。

所以，就在成立三大開發公司的同一天，上海市人民政府發佈《上海市浦東新區土地管理若干規定》，其中第5條是「土地使用權出讓的地塊可以是已經完成市政設施的土地，也可以是成片待開發的土地」，第6條是「土地使用者按土地使用權出讓合同規定開發建設後，在規定的期限內其土地使用權可以依法轉讓、出租、抵押、繼承或者用於法律允許的其他經濟活動。成片開發經營的土地，依照土地使用權出讓合同的規定外發建設後，可以按規劃用途分割轉讓。」

土地使用權可以「成片出讓」了！成片出讓的土地可以「分割轉讓」了！

到了1991年6月22日這天，「成片出讓」的操作開始了。這一天，三大開發公司一起從政府手中受讓了951萬平方米「待開發土地」的土地使用權、領到了951萬平方米的土地。這批土地的當時價值是11.5億元人民幣——這僅是指土地值11.5億元人民幣，而不是指三大開發公司向政府支付了11.5億元人民幣。到1991年10月底也就是在受讓土地四個月後，其中150.8萬平方米的土地已經通過簽訂合同、簽訂協議書和意向書的方式，「有主」了——「分割轉讓」也開始了！

受讓成片土地的開發公司其受讓土地的過程是這樣的：先由市財政局、市土地管理局與三大開發公司協商，按照受讓地塊的面積、土地用途、土地級差確定出讓價格；然後由市財政局按出讓價格開支票給三個公司，支票上的金額就意味着市政府對三個開發區的資本投入；三大公司憑支票向土地管理局辦理領取三大開發區土地的手續。土地管理局收了這些支票，當即交還財政部門——以三大開發公司繳納的「土地出讓金」名義交還。這樣，一張支票周轉一圈，土地就有了價值，三大公司就擁有了真金白銀的資產產權；等到開發公司有了真正的經營收入，政府再按支票金額即政府的「參股金額」參與開發公司的分紅。這等於地方政府以一張空頭支票在參與土地開發，實際上一分錢都沒有投入，卻能得到真金白銀的「回報」。

而需要在成片出讓土地上投入的土地開發費用，先由銀行貸款來「負債經營」。

這個方法自打發明出來，就一直被奉為中國城市發展中的

經典創意。是「點土成金」的點金術。政府方面的積極評價是：「『土地空轉，滾動開發』這一創舉十分有效地起到了在浦東開發初期資金極其匱乏條件下政府率先啓動投資的引導和示範作用，非常及時地推動了浦東開發熱潮的興起。」「土地批租對於上海城市建設、城市面貌的改變起了一個非常重要的作用。換句話說，如果沒有土地批租的實施，就沒有今天的上海。」

這自然都是政府部門的自我表彰。但就「如果沒有土地批租的實施，就沒有今天的上海」而言，的確是句實話。豈止是「沒有今天的上海」？說是「沒有今天的中國」，都不會過份的。只不過對於上海普通市民乃至全國普通百姓來說，他們在官員不受監督地「操作」土地批租的過程中，並沒有享受到在市場經濟社會中個人應該具有的權利——對自身住房的選擇權、按自己意願居住生活的選擇權，他們始終生活在「計劃中」——由別人作「計劃」來安排自己的居住生活，不接受這種安排還不行。

第二節　在「出讓給己」的土地上收益

現在，我們關心一下由開發公司轉讓出去的成片土地其轉讓價是多少？

根據1994~1997年上半年陸家嘴金融中心區的土地轉讓標價，是每平方米500~600美元，按當時匯價折成人民幣是每平方米4,310~5,171元。

再計算轉讓收益。

所謂轉讓收益，照理應該是轉讓價減去開發公司得到土地時付出的「地價」和開發費用。1991年6月，陸家嘴開發公司從

政府手中受讓土地的平均地價是每平方米443.7元（每畝29.6萬元）[1]，1993年8月，該公司再次受讓土地的平均地價是每平方米845元人民幣（每畝56.4萬元）[2]。不過請注意，這個「平均地價」，只是名義上的地價——這只是市財政局、市土地管理局與開發公司三方協商出來的「支票金額」，也是政府對開發區的「名義投入」以及開發區名義上繳納給政府的「土地出讓金」，但實際上並沒有發生。當這張支票以「土地出讓金」出現時，在於證明開發公司是「有償」得到了土地；當這張支票以「政府對開發區的土地資金投入」出現時，便是政府要參與開發公司「分紅」的憑證。不過當以「分紅憑證」出現時，這是真實的——真能分紅；而以「土地出讓金」出現時，既真實又不真實——支票以「土地出讓金」名義交到土地管理局，土地管理局認可其真實性，這才將土地使用權給了開發公司；但開發公司得地時確實沒有繳納過土地出讓金。所以，計算土地轉讓收益，就不需去扣除「地價」——不需扣除事實上並沒有發生的「土地出讓金」——至於以後是否補繳，到了「以後」，早已經成了一筆糊塗賬。

但土地開發費用是需要扣除的。

90年代前期的土地開發費用，包括了向農民買地在內的全部土地開發成本。1991年時，上海市統一徵地土地開發成本是每平方米394元（每畝26.3萬），其中包括了農民動遷、勞動力安置、徵地補償費、基礎配套設施費在內[3]。而據本書作者在90年代中期的實地調查，1993年在浦東陸家嘴洋涇地區實際發生

1　見《上海房地產市場（92）》。
2　見《上海房地產市場（94）》。
3　此數據由上海市建委綜合開發處提供，見上海房地產市場（92），頁124。

的付給鄉鎮集體的土地費用是平均每畝30萬元，最高35萬元（每平方米450元，最高525元）。七通一平費用每平方米150元，用「土地轉讓價」每平方米人民幣4,310~5,171元計算「土地轉讓利潤」，那麼在減去每平方米150元的七通一平費用和最高每平方米525元的開發商從農民處「買地」費用後，每平方米「土地轉讓價」中起碼有3,600元是利潤。這些利潤中的一部份再投入新一輪開發，所謂土地的「滾動開發」，就是這樣「滾動」出來的。

上海到1997年為止，市財政收取的土地出讓金總數是約人民幣222億元[4]，而土地收益是1,000億元[5]，這個收益，就是指土地出讓後再轉讓得來的收入。

土地生財是如此容易，這條捷徑一被發現就不可收拾，因為只有「成片土地」的出讓才能允許如此「滾動」操作，所以政府部門和開發公司都對「成片出讓」樂此不疲。1991年上海市政府成片出讓土地951萬平方米，1992年成片出讓土地1,336萬平方米，1993年成片出讓的土地面積高達4,433.42萬平方米。是前兩年成片出讓面積的1.9倍。這些成片出讓的土地，全部在「外銷用地」名下出讓給「政府可控」的開發公司——1988年到1993年政府出讓的8,013萬平方米土地中，99.4%是「外銷用地」；7,967萬平方米「外銷用地」中，80.4%是「成片出讓」；而「外銷」，不是指政府直接將土地「外銷」，僅是指「預定土地使用對象為外銷」，其「外銷」是要通過「政府可控」的開發公司「轉銷」的。至於是不是轉銷得出去，當時並不知道。而幾年以後，「預定外銷」的土地大部份都轉內銷了，「外轉內」的操

4 見《上海房地產市場（1998）》，頁29。
5 見《上海房地產年鑒（2000）》，頁164。

作，都是不透明的「商業機密」。

土地的成片開發是上海市級政府通過開發浦東而發現發明的生財之道。市級政府成功地在土地上發現了生財之道的同時，當然也要考慮區縣級政府的利益。1996年，土地批租的管理權限下移到區縣級，強調「誰投資誰建設誰管理」，區縣級政府有權自行審批建設項目，包括外資和三資企業建設項目，市級政府只收15%的土地批租費用，85%留給區縣用作動遷和公建配套。1993年到1995年上海審批的15,000張建設用地規劃許可證中，91%是由區縣規劃局審批的。

市級管理部門這樣的「開明管理」，導致得到土地好處的人多了，得到土地好處的「圈子」變大了，範圍變廣了。但有一點是不變的，能直接從政府手中受讓到土地的，大多與政府官員有着非同一般的「關係」。如以零地價得到2002年時「最後一塊黃金寶地」——17.64萬平方米「東八塊」舊城改造土地的周正毅、如殷國元朱文錦康慧軍都曾指定幾十萬、上百萬平方米的地塊「受讓」給其指定的公司……

不過，還在1994年和1995年，市級政府成片出讓土地面積比起前幾年就大幅減少，到1996年戛然而止。為甚麼政府會放棄這樣的生財之道？最主要原因是「出讓容易轉讓難」：1990年到1996年，「成片出讓」給浦東各開發公司的土地一共是6,465萬平方米，浦東各開發公司「轉讓」出去多少呢？累計到1997年，浦東各開發公司實現了「轉讓」的土地一共才2,040萬平方米，僅佔成片土地受讓面積的32%[6]。本來，「轉讓」的目標對象是

6　見《上海房地產市場（1998）》，頁33。

鎖定「老外港澳台」的，但是東南亞金融危機直接影響到「港澳台」的投資行為——那時利用的「外資」中70%是利用東南亞地區的外資；而浦東地區如同播種莊稼那樣的密茬茬「播樓」勁頭，反倒嚇退了「老外港澳台」，他們恐怕樓造太多賣不出去，不敢買地了。「老外」和「港澳台」一猶豫，浦東各開發公司的土地轉讓就變得前景渺茫，用銀行貸款開發的土地其開發成本與土地轉讓收益眼看着就要「倒掛」了！

於是，政府適時地將「預定土地使用對象」從「外」轉「內」。用途定位「外銷」的土地出讓在1994年時佔當年政府出讓土地面積的83%（再次提醒：凡成片出讓土地，按規定是先需出讓給有政府背景的開發公司，然後再由這些開發公司轉讓給「老外港澳台」，是不是轉讓得出去是不確定的——所以才有以後的土地「積壓」），1995年下降到佔53%、1996年佔36%、1997年佔27%、2000年佔18%。

「預定土地使用對象」由「外」轉「內」後，外銷土地大批集中出讓的風景已經不再，1997年，浦東新區的外銷地塊出讓只有區區34.1萬平方米。但不要忘記，當時浦東各開發公司——政府「可控」的開發公司——已經坐擁4,425萬平方米（6.6萬畝）未轉讓出去的土地。這些都是控制在政府自己手中的土地。作為經營單位的開發公司，為得到4,425萬平方米土地到底付出了多少得地費用，至今尚是未知數——這點千萬不要忘記。

我們只能「估算」。

由於土地是通過政府「支票空轉」得來的，開發公司要等到「土地有了收益」以後，才與政府分紅，到1997年年底為止，開發公司為全部受讓土地付出的真金白銀只是已經開發了的土地

上發生的土地開發費用和向村鎮政府支付的以「畝」為計算單位的得地費用（包括拆遷和勞動力安置）。這裏有兩種計算得地費用的方法。

第一種：每平方米450元得地費用（包括動遷和勞動力安置）加上每平方米150元開發費用即七通一平基礎設施建設費。

第二種：90年代前期納入徵地範圍的土地由開發公司按照全部得地費用的30%付給鄉鎮政府一筆「預徵費」，其餘待到「實徵」時再分付清。根據《上海房地產志》第四篇第五章第二節中的說法，「每平方公里的徵地費約需1億元」；根據上海市建委綜合開發處提供的資料，1991年上海市統一徵用土地的開發平均成本是每平方米394元，其中徵地補償費24元，動遷和勞動力安置費116元[7]。這兩項費用共計140元，預徵費是140元乘以30%的乘積，為每平方米42元。

但我們不清楚有多少土地是「實徵」、有多少土地是「預徵」，為了計算方便，就將已經開發了的土地都當作「實徵」地，都按第一種計算方法計算開發公司的土地投入。

到1997年，各開發公司統計的已經開發了的成片出讓土地是3,461萬平方米[8]，那麼，各開發公司投入費用為（450＋150）元×3,461＝208億元。

成片受讓土地是6,465萬平方米，開發了3,461萬平方米土地，但「轉讓」僅轉讓了2,040萬平方米，1997年以後，再也不見政府宣佈「轉讓」出去的土地面積是多少。說明政府出讓的成片開發土地有相當部份「留」在開發公司手中，包括已經開發了

7　見《上海房地產市場（1992）》。
8　見《上海房地產市場（1998）》，頁33。

的一部份土地。現已計算出到1997年為止，3,461萬平方米已開發土地的開發公司投入費用是208億元；還有3,004萬平方米未開發土地，按上海市建委綜合開發處提供每平方米140元徵地費用計算得地費，一共是42億元[9]。這樣，開發公司在未開發土地和已開發土地上的總投入是42億元加上208億元等於250億元——於此計算出開發公司在成片受讓土地上投入的全部土地成本是平均每平方米387元（250億元/6,465萬平方米）。

如果這些土地全部「留」在開發公司手裏，這給開發公司是留下了升值增值的巨大空間，但是，當這些土地在開發公司「改制」以後化整為零到「官員自控」公司，這些「官員自控」的公司以甚麼價位接的盤是很難知道的！如《商務週刊》在2007年揭露的上海1,500畝經濟適用房土地莫名其妙地「消失」，就是在土地從所有權「公有」到使用權「私有」的過程中「變沒的」。1,500畝經濟適用房土地原本是上海市政府劃撥給上海市經濟適用房發展中心的，土地性質是「國有」，但隨着2002年上海市經濟適用房發展中心悄無聲息地撤銷，這1,500畝土地就下落不明了！據《商務週刊》報道，現在能查到的蛛絲馬迹是：在經濟適用房發展中心撤銷前，上海市住宅發展局局長同時也是住德房地產開發公司董事長的毛某將上海市住德房地產開發公司的一部份股份轉讓給另外兩家公司，轉讓的同時，再分別無償奉送上兩塊價值各為1億和8千萬的沒有註明身份的產權；這另外兩家公司的董事長是同一個人——上海住宅發展局副局長顧某某。也就是說，住宅發展局局長將自己公司的股份轉讓給了住宅發展

---

9 1998到1992年，「政府可控公司」受讓土地面積共3,052萬平方米，這些土地都是低價得來的，這些土地面積相當於上海房地產業到1997年還未開發土地的面積。

局副局長，並無償奉送了價值1.8億元的產權。到了經濟適用房發展中心撤銷後不久，這兩塊神秘的產權又出現了！持有人不再是住宅發展局副局長顧某某，而是兩家成立不到半年的新公司！這兩家新公司再將新公司的股權再出讓給住德房地產開發公司，「奉送」的產權也跟着「奉送」回去。這樁戲劇性的股權交易後面是怎樣的幕後交易，「外人」是不知道的，反正是土地已經從政府這兒「出讓」，以後隨便怎樣轉讓，都屬於開發公司的商業行為，都可以用「商業機密」為由拒絕透露，實際上，出讓後的土地轉讓已經近似於家族間的家產分配。

土地從「政府自控公司」流到「官員自控公司」，意味着作為整體的「政府公司」對土地不再「可控」了。到了「預定土地使用對象」由「外」轉「內」後，分散的「官員自控公司」對土地的可控能力遠遠超過作為整體的「政府公司」對土地的可控能力。作為行政組織的政府則對土地已經失去控制。至於這種「失控」究竟是出於無奈還是出於故意，應該說，兼而有之吧。

第三節　「自控」的變幻戲法

現在我們需要記住一點：當確定土地出讓的最終對象由「外」轉「內」，光浦東的「政府自控」公司手中已經擁有4,000多萬平方米未轉讓出去的土地，這是原本定位為「外銷地塊」的「未曾轉讓」土地。時間是1997年。還需要記住一點：這些「未轉讓」土地的「公司投入成本」是每平方米387元。

接下來，政府要大批出讓「內銷用地」了。

這時正值東南亞金融危機前後，全國房地產業尚未從90年

代初的「房地產熱」中緩過氣來，上海房產市場陷入了低迷。但土地的一級市場，卻更加熱騰了。「內銷六類用地」的出讓此時開始「發力」（「六類用地」指商業、旅遊、娛樂、金融、服務業、商品房等項目的用地），市級政府又在1996年將土地批租管理權限下移到區縣，於是1996年的「內銷六類用地」出讓面積是1995年的2.5倍，1997年「內銷六類用地」出讓面積是1996年的1.1倍。浦東的內銷用地出讓要「發力」得早些：1993年時還只以10幅土地46萬平方米面積在「試水」，第二年的出讓土地面積就上升到了317萬平方米。

內銷用地在繼外銷成片出讓土地之後成了搶手金餑餑。內銷用地的出讓金也實在便宜得誘人（注意！「內銷土地」的得地是需要開發商掏出真金白銀的土地出讓金的，雖然這土地出讓金實在便宜；而早先的「外銷用地」則是「政府可控公司」行為，得地時並不需要「政府可控公司」來掏出土地出讓金的）：1995年浦東的內銷六類用地出讓515萬平方米，收取土地出讓金7.36億元人民幣、247萬美元（按當時匯價，折2,054萬元人民幣），平均每平方米土地的土地出讓金僅需人民幣147元（此價格不包括土地開發費用和農民動遷及勞動力安置費用，而早先外銷用地上發生的每平方米387元費用是包括了開發費用、農民動遷和勞動力安置費用的）[10]。

即使當時房產市場並不景氣，但當內銷土地的出讓價定到相當於股票市場原始股的價位，其土地升值空間是不言自明的。因此，從1994年到2001年，上海市政府出讓的「浦東內銷」和

10 內銷土地的土地出讓金額見《上海通志》第三節房地產市場。

「六類內銷」用地面積超出了出讓給浦東開發公司的成片出讓土地面積，一共出讓6,669萬平方米。不過空置房的大幅增加打擊了房地產商從商品房中獲利的積極性，土地就此積壓——內銷用地也積壓了。

但積壓在誰手裏呢？

那先得看內銷土地出讓給誰了。

我們已經知道，浦東的成片出讓土地是出讓給「政府自控」的公司，那內銷用地呢？

「政府自控」的公司雖然最有實力，但數量並不多；而掌握了土地出讓大權的政府官員，卻掌有數量不少的「官員自控」的公司。90年代的上海內銷用地大部份是出讓給「官員自控」的公司了。有區縣級的「官員自控」、市級的「官員自控」，還有更高級別的「官員自控」——1993年中央部委和外省市政府機構在滬組建的房地產公司比上年增加3.17倍，達到217家，佔到1993年上海內資房地產公司的18%[11]，到1995年末，浦東註冊的房地產公司中由中央部委和外省市政府機構組建的佔23.3%[12]。於是土地受讓的對象也多了起來，由於經營性土地必須由「項目公司」受讓，因「項目」而成立的房地產公司就多如過江之鯽。

在浦東開發前的1991年，上海一共只有94家房地產公司，浦東一開發，1993年的上海就有了1,457家房地產公司，1994年浦東的內銷用地出讓上了規模，房地產公司突破了兩千家；到1996年，上海的區縣級政府也擁有了土地批租權限，內銷用地出讓佔到當年土地出讓地塊幅數的59%，這年新成立的房地產公司

11　見《上海房地產市場（1994）》，頁25。
12　見《上海房地產志》第四篇第五章。

就比上年增加了35%；1997年，內銷用地出讓地塊幅數和面積幾乎比上年翻番，房地產公司也就達到了3,849家；1999年末又超過了4,000家。雖然4,000家中有75%~85%的房地產公司是低資質乃至無資質的，但那時上海50%的新造房子就出於這些低資質甚至無資質公司之手。

當然，低資質乃至無資質房地產公司是無資格直接從政府手中受讓土地的，這些公司能得地造房，都是從有得地資格的房地產企業中幾經轉讓分得的殘羹。

有資格得地的公司當然有着「背景實力」，但不一定很張揚，有些還很低調。其中有一些公司的運作則撲朔迷離。這些公司成立的宗旨不在於經營，而在於「改制」。「改制」結束就完成了「出生使命」。改制來改制去，90年代政府出讓的土地無論外銷還是內銷，甚至包括無償「劃撥」的，都有相當可觀的部份逐步「改制」到官員、官員家屬、官員部屬的名下——光是1995年和1996年，上海的全部「劃撥土地」是4,292萬平方米、7,157萬平方米[13]，但沒有標註「劃撥」給房地產業多少土地！

其實，是「政府自控」的開發公司最早開始了「改制」行動。他們最早以「以地合資」、「以地集股」的名義，從一個母公司繁衍出眾多子公司、孫子公司。曾記得1997年的浦東幾大開發公司名下還有着4,000多萬平方米「未轉讓土地」嗎？現在是2011年，如今在這些開發公司名下，還能查實多少當時的「未轉讓土地」？不要忘記，當初「政府自控公司」投入在土地上的「最高可能成本」是每平方米387元！

---

13 見《中國統計年鑒（1997）》。

反正「改制」是改得相當成功！只需改制過去改制過來的多倒騰幾次，抱幾塊金磚都不成問題。「不明真相的人們」起先對「改制」並沒有留心眼——「不明真相的人們」大多是信息閉塞人士，不可能對「改制」的結果有着「先見之明」，只是等到以後不斷有相關的頭面人物「事發」，人們才陸陸續續知道了點「改制」皮毛和大概的操作路數。譬如《商務週刊》2007年登載的《上海1,500畝經濟適用房用地消失之謎》，揭露了「讓土地消失」的一個「必要技術措施」就是時不時的將一個個公司「改制」出來，再頻繁地將土地從一個公司轉到另一個公司。

第四節　「計劃」失算後的錯、罪、槳

2004年的上海「兩會」上，記者「爆料」：上海市房屋土地管理局局長因為開發商手中積壓了總量不少於6,000公頃的「尚未開發」土地，感到「壓力很大」，認為這些積壓土地的存在「擾亂了土地一級市場的正常發展，並給整個樓市帶來不穩定因素」。

說起開發商手中積壓了總量不少於6,000公頃的土地，那到2004年已經積壓了十年。

建設部網站曾經公佈，上海房地產業在1995年的「待開發土地面積」是6,521.7萬平方米，即6,521.7公頃，65.22平方千米。根據《上海房地產年鑒（1999）》和《中國統計年鑒》提供的數據，到1995年末，上海市政府出讓土地總面積是11,111萬平方米，開發公司累計開發土地2,781萬平方米，有償轉讓土地1,815萬平方米，「待開發」土地是6,515萬平方米。

這些積壓的土地不僅面積超過了到1996年為止的浦東成片出讓土地，甚至也等於從1993年到2008年上海已完成開發的土地面積總和！但積壓歸積壓，1996年到2008年，上海房地產業又新購置了土地7,926萬平方米，新完成土地開發4,087萬平方米。這就是說，到2008年，上海「待開發」的土地面積竟然高達10,354萬平方米（計算式：6,515＋7,926－4,087）即15.53萬畝！而在局長感到「壓力很大」的2004年初，上海「待開發」的土地面積是9,359萬平方米（計算式：1995年待開發土地面積＋1996~2003年新購置土地面積－1996~2003年完成土地開發面積）即14萬畝！見表1。

表1：上海房地產企業土地購置及開發情況（1996~2009）

單位：萬平方米

年份	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
本年完成開發土地面積	424.25	272.43	94.48	148.1	165.6	246.5	339.3
新購置土地面積	334.28	330	330	335.1	592.7	739	1,010.3
年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
本年完成開發土地面積	605.50	672.76	588.4	250.7	137.2	137.6	87.9
新購置土地面積	1,469.09	1,038.76	754.3	524.6	141.4	326.4	185.3

1997年和1998年新購置土地面積為估算數
資料來源：《中國統計年鑒》

奇怪的是，先前房屋土地管理局局長怎麼不着急？不感到「壓力很大」？

局長感到壓力，是因為以「招、掛、拍」方式來出讓土地終成定局，而已經囤有大量土地的房地產商是否肯接受「招、掛、拍」的得地方式、從而保證房屋土地管理局能完成每年的經營性土地供地指標，局長心中無底！而以前，土地出讓都以「協議」為主——儘管《上海市土地使用權出讓辦法（2001年5月21日市府第101號令）》，《上海市土地使用權出讓招標拍賣試行辦法〔滬府發（2001）26號〕》已經於2001年頒佈，儘管監察部和國土資源部在2002年8月發了措辭嚴厲的《關於嚴格實行經營性土地使用權招標拍賣掛牌出讓的通知》，但都沒當回事。

局長是房屋土地管理官員，他知道房地產商囤了大量土地，房地產商不參與「招、掛、拍」也不愁沒有地，但這樣房屋土地局的經營性土地供地指標就完不成了，局長的「壓力」主要在於此。

局長的壓力也來源於2003年監察部和國土資源部要求在全國範圍開展經營性土地使用權招標、拍賣、掛牌出讓情況的執法監察。監察部和國土資源部也算是地方房屋土地管理局的「婆婆」。「婆婆」來了挑了不少刺，局長自然有壓力。

而手中囤有土地的房地產商則是「腳下有地，心中不慌，腳踏實地，喜氣洋洋」！

其實，土地囤積的造成一開始倒並不是政府的故意，也並不是開發商在囤積居奇，這只是政府的「失算」。是在上世紀90年代初期中期，國內外投資者對浦東土地的實際需要與政府對土地的「計劃轉讓估算」相差懸殊造成。土地出讓給「自控」公司

是在「計劃」着進行，但最終需要土地者大多來自市場經濟發達國家和地區，他們不受我們的「計劃」制約。中國的官員「計劃」慣了，它們因「計劃」而失算，這是犯錯。

土地不斷在出讓，房子也不斷在造，空置房面積也在激增，從1994年起，上海每年的商品房空置面積都相當於當年商品房竣工面積的一半以上。1998年和1999年空置房面積分別相當於當年竣工面積的79%和88%。房地產商不敢造房了，土地更加多了出來。

問題在於土地如果光是囤積在「政府自控」的公司裏，也算不上罪過——還是屬於國有資產，並沒有流失出去。但是，自從學會了操作「政府自控」公司的路數，政府官員都在中國式市場經濟中歷練了出來，手中端有土地這個金碗，不將土地從「政府自控」公司玩出去，只能說明自己沒有在中國式市場經濟中長本事。於是，土地向官員們的「自控公司」轉移。

1995年時上海的6,521.7萬平方米「待開發土地」，還基本屬於「政府可控」，2004年時上海的6,000萬平方米「尚未開發土地」，「政府公司」已經無法去「控」了。這些土地早就從各大開發公司中分散了出去，分散到了星羅棋佈的中小公司，而分散出去的主要途徑，是通過「改制」，是通過「股權轉讓」，也有部份的是通過「實物轉讓」，至今，這些土地中相當一部份還在「轉讓進行中」或「開發進行中」，只有少量的土地才在其上面造起了房子……不過，土地總量還在！上海的經營性用地決不缺少！

發展到土地被「官員自控公司」所控，政府官員就不只是「有錯」，而是「有罪」了。不過有錯也好，有罪也好，在缺

乏有效監督政府官員機制的中國，有罪有錯都是用納稅人的錢在「付學費」，若要官員為自身罪錯付代價，往往要等到「案發」；這樣，也就在制度上造成了官員不為行政行為負責。土地囤積得越多，越能渾水摸魚，土地囤積得越多，瓜分土地利益的人也越多，就越能法不責眾。

其實在上世紀90年代前期和中期，不成立「政府公司」也能招商、也能出讓土地、也能收取土地出讓金——土地是全民的，政府是代表全民利益的，代表全民向外商收取土地出讓金也說得過去。只不過如果不成立「公司」，很多「操作」就不方便、不順暢，就少了「市場經濟」這堵「擋風的牆」——今天回過頭來看，政府任命建立的開發公司給以後的上海房地產業運作樹立了一個樣板，這是「以地合資」的樣板、「以地集股」的樣板、「以地招商」的樣板、「以地抵押」的樣板；這個樣板最終推向了全國，全國向上海學着以土地來玩空手道圈錢。

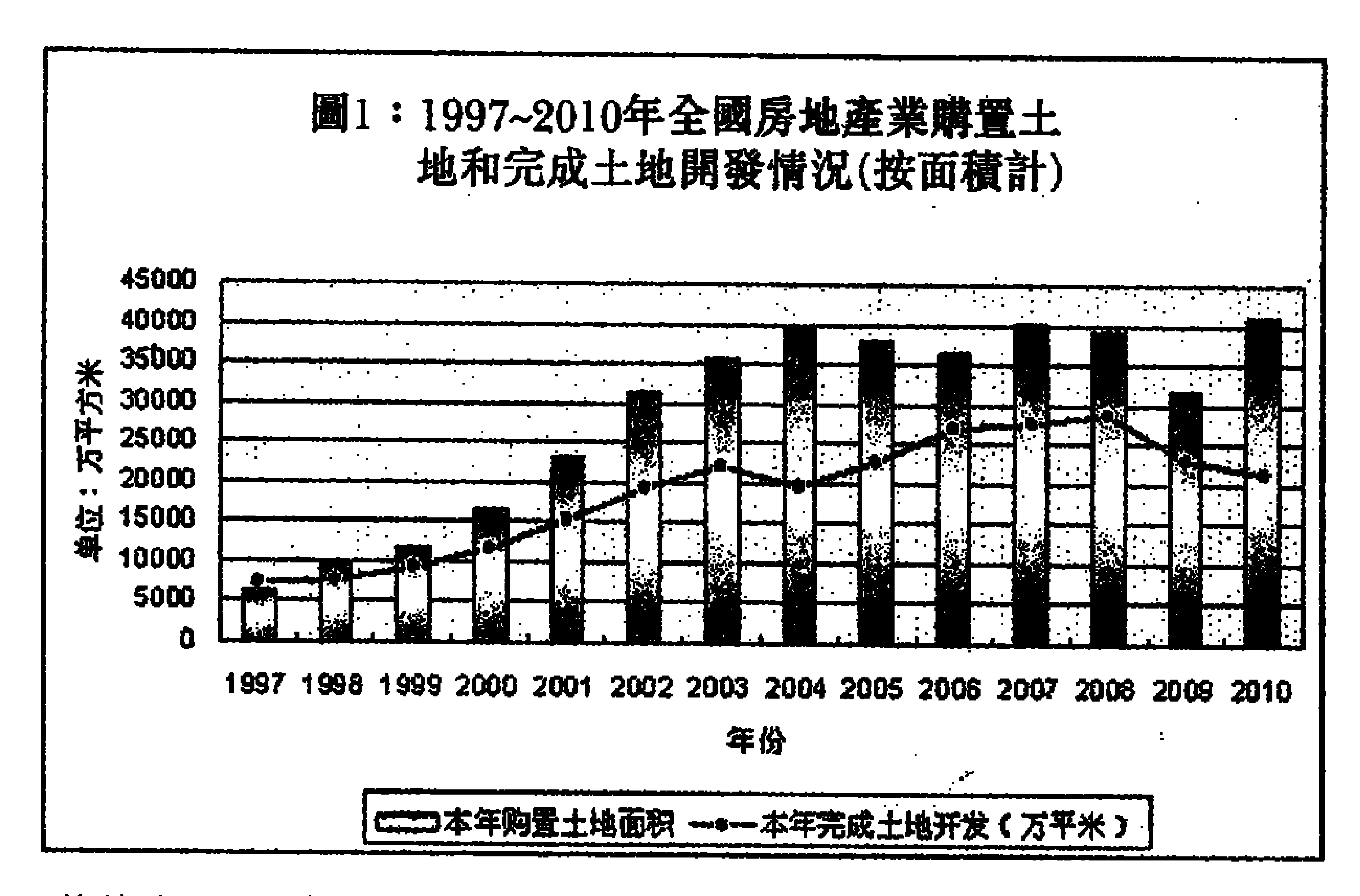
這樣學習的結果之一，被國土資源部土地利用司司長在2010年8月總結了出來：「目前54%的住房土地閒置主要是由政府原因造成的。」[14]但這位官員沒有解釋「政府原因」是怎樣導致住房土地閒置的，在「政府原因」導致的土地閒置中，政府、政府官員與土地有着怎樣的利益鏈。

國民應該從國土資源部官員的講話中明白一點：中國的住房用地很充裕，特大城市在十幾年前就囤下了，今後相當長的時間內，中國起碼有一半住房是造在目前「閒置」的土地上；而造成土地「閒置」的利益鏈中大部份人特別是有頭有臉的人物早已

---

14 國土部土地利用司司長廖永林接受中國之聲《央廣新聞》採訪報道。

通過「土地轉讓」實現了自己的利益，該撈的都撈足了，還想從土地上撈最後一把的是強弩之末。因此，中國「城市住宅用地」這塊肥肉，要調膘了——請仔細看下圖，能悟出這個道理！



數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據來自國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》

第五節　土地出讓金的「官價」和「市價」

中國自打有了「土地出讓」這回事，既在給眾多官員掘金礦，也在為他們挖陷阱。

我們已經知道，上世紀90年代上海的土地出讓金單價是非常低的。進入21世紀，情況是否有改觀？告訴你，起碼在上海，政府收取的土地出讓金仍然低得驚人！

下面幾張表是根據上海市政府部門公佈的《上海市有償使用地塊一覽表》和《上海市城鎮房地產開發土地供應和開發利用

情況向社會公佈情況匯總》（以下簡稱《匯總》）整理的，數據來源可靠又權威，提醒大家，請特別留意表3、表4的「註」！

表2：2003~2006年1至9月上海實收土地出讓金情況

年份	實收出讓金(億元)	出讓面積(萬平米)	平均單價(元/m²)	實收出讓金(億美元)	出讓面積(萬平米)	平均單價(美元/m²)
2003	91.75	6102	150.4	1.05	758	13.82
2004	140	6573.2	213	0.88	470	18.8
2005	100.4	5941.3	169	0.29	403.3	7.14
2006.1~9	50.1	3631.2	137.9	0.039	49.9	7.75

資料來源：《上海市有償使用地塊一覽表》。表中的「出讓面積」按照與其有對應出讓金數目的欄目計算，沒有標出對應出讓金的出讓面積不包括在此表中。根據《上海統計年鑒》數據，2003年到2005年上海的一級市場向全社會出讓的土地面積依次是6,986萬平方米、7,136萬平方米、6,491萬平方米，而此表反映的2003年到2005年的出讓面積依次是6,860萬平方米、7,043.2萬平方米、6,344.6萬平方米，相差約2%。

表3：上海城鎮房地產業已被利用土地的土地受讓方式匯總(2004)

出讓方式	協議	劃撥(註)	公開招標	掛牌	項目招標	邀請招標	邀請招標	招標	招標	合計
面積(萬m²)	890.1	79.2	958.9	159.5	311.2	561.2	1.29	444.4	1.2	3407
#建設用地	814.71	79.2	888.87	145.63	288.78	529.48	1.29	418.37	1.2	3,167.5
#帶徵地	75.39	0	70.03	13.87	22.42	31.72	0	26.03	0	239.5
出讓總價(億)	173.76		120.7	25.2	11.5	44.65		55.1		>431
單價(元)	2,132.78	0	1,357.90	1,730.41	398.23	843.28	0	1,317	0	

資料來源：上海市房屋土地資源信息中心網：《上海市城鎮房地產開發土地供應和開發利用情況向社會公佈情況匯總》（以下簡稱《匯

總》）http://www.shfdz.gov.cn/gsgg/tdcr/200611/t20061130_68433.htm，此表的「出讓總價」按建設用地面積計算。本表是對每一宗土地受讓情況的匯總，表中「出讓總價」行中的空格是缺失與「出讓面積」項對應的「出讓總價」所致。但土地確已成功出讓。

〔註〕此協議出讓的79.2萬平方米土地全部位於黃浦、虹口、長寧三區的繁華區和次繁華區，其中黃浦區面積佔84%，其餘16%的面積皆處四級和四級以下地段。此欄是《匯總》中26個項目的總匯，這26個項目的單價總價在《匯總》中皆不見反映，但在上海市房地產估價師協會網站所刊登的《上海市有償使用地塊一覽表》中查到其中三項共26.1萬平方米土地面積的實收土地出讓金，這三項的出讓信息如下：

出讓日期——全部是2004年8月31日。

合同號「黃房地（2004）57號」，出讓面積93,950平方米，位於三級地段老西門，用途為城鎮單一住宅用地，實收出讓金773.7萬元，協議出讓總價2,579萬元，土地出讓單價每平方米274.5元，容積率2.44，樓面出讓單價每平方米112.5元；

合同號「黃房地（2004）61號」，出讓面積17,652平方米，地處北京西路以北南北高架以東的二級地段，用途為商辦樓，實收出讓金11,093.7萬元，協議出讓總價36,979萬元，土地出讓單價每平方米20,949元，容積率3.49，樓面出讓單價每平方米6,003元；

合同號「黃房地（2004）64號」，出讓面積149,318平方米，地處緊鄰豫園的三級地段，用途為城鎮單一住宅用地，實收出讓金721.8萬元，協議出讓總價2,406萬元，土地出讓單價每平方米161.1元，容積率2.38，樓面出讓單價每平方米67.7元。

表4.：上海城鎮房地產業已被利用土地的土地受讓方式匯總(2005)

	協議	協議(註1)	協議	公開招標	公開招標(註2)	公開招標(註3)	掛牌	項目招標	項目招標(註4)	邀請招標	招標	合計
面積(萬m^2)	95.77	1.69	1	844.33	67.7	28.8	340.6	986	15.3	350.3	492.57	3.224
#建設用地	95.35	1.69	1	800.78	67.7	28.8	335.86	827	15.3	325.94	478.7	2.978
#帶徵地	0.42			43.55			4.74	160		24.36	13.87	246
出讓總價(億)	14.7	13.7		109.17	0.1896	1.35	122.4	61.2	0.4955	21.1	77.8	>422
單價(元)	1,542	81,171	0	1,363	28	469	3,644	740	324	647	1,625	

資料來源：http://www.shfdz.gov.cn/gsgg/tdcr/200611/t20061130_68433.htm，上海市房屋土地資源信息中心網：《上海市城鎮房地產開發土地供應和開發利用情況向社會公佈情況匯總》（以下簡稱《匯總》）

〔註1〕此16882平方米土地是位於「外灘源」即北京東路以北、圓明園路以西地塊，《匯總》沒有公佈協議價，但在《上海市有償使用地塊一覽表》中能查到此地塊的協議出讓合同「黃房地（2005）037號」。該合同顯示在2005年11月30日出讓「黃浦區174街坊」16,882平方米，實收土地出讓金41,110萬元，根據實收土地出讓金是土地出讓價的30%的規定，土地出讓價應該是137,033.2萬，每平方米土地出讓價81,171元，容積率5.57，每平方米樓面出讓價14,573元。

〔註2〕此為與市住宅中心簽約項目，全部位於九級地段閔行浦江鎮，共1號到6號六幅地塊，規劃用途為商品住宅（浦江鎮是世博會主要動遷基地），單價和總價在《匯總》中並無反映，本書作者在《上海市有償使用地塊一覽表中》查到該地塊實收土地出讓金價，再根據實收土地出讓金是土地出讓價的30%的規定計算出出讓總價和土地出讓單價，由於容積率都為1，土地出讓單價每平方米28元也就等於樓面出讓價。

〔註3〕此為與市住宅中心簽約項目，全部位於七級地段閔行顓橋鎮，共二幅地塊，規劃用途為商品住宅，單價和總價在《匯總》中亦無反映，本書作者是根據《上海市有償使用地塊一覽表》計算的。土地出讓單價每平方米469元，容積率為1.2，樓面出讓價是每平方米391元。

〔註4〕此為普陀區金光北塊一期配套商品房，在《匯總》中，取得地方式是「項目招標」，單價總價均無，在《上海市有償使用地塊一覽表》中查到此地塊出讓合同「滬房地普字（2005）040號」，得地方式是「公開招標」，土地出讓價每平方米324元，樓面出讓價每平方米218元。

表3和表4的數據資料來自上海市房地產估價師協會網站。自打2010年3月9日《博客中國》的王錬利博客上披露了這幾張表的內容，該網站就將2006年9月以後的實收土地出讓金資料刪了。

需要對《2003~2006年1至9月上海實收土地出讓金情況表》作出重要說明的是，此表的土地出讓金單價包括了對非經營性土

地的出讓。而經營性土地出讓——主要是面對房地產業的土地出讓，只佔到每年政府出讓土地面積的一半。

雖然上海市政府表態過從2004年起取消經營性土地的「協議」出讓和「邀請招標」出讓，但從表3、表4可以看出，2004年和2005年上海分別還有890萬平方米、96萬平方米的土地在「協議」出讓，有562萬平方米、350萬平方米的土地在「邀請招標」出讓！即使「公開招標」，去掉了極端低價，公開招標的土地出讓平均單價也不過每平方米1,300元，而公開招標土地的平均土地出讓金，每平方米不過340元。公開招標的土地出讓金極端低價發生在世博會動遷基地閔行浦江鎮，出讓土地面積67.73萬平方米，土地等級為六級，政府實收土地出讓金總價是568.97萬元人民幣，平均每平方米土地的實收土地出讓金只有8.4元！[15]

通過以上幾張表，我們看到了上海市政府非但沒有在土地上狠狠收取土地出讓金，相反，還收得極其低廉、低廉到不可想像！為甚麼會這樣呢？

我們已經知道，從將土地出讓給「政府可控」的公司起，上海的土地出讓金不可能高的基調已經奠定——浦東成片出讓的61.59平方千米的土地，政府「空轉投入」是63.1億元人民幣，[16] 平均每平方米投入102.5元，換句話，浦東各開發公司「繳納」的「土地出讓金」單價每平方米102.5元，當然實際上並不一定繳納。

到1995年為止，總量達7,000萬平方米、佔出讓總面積70%的土地其土地出讓金價位是由上海市財政局、上海市土地管理

15　土地出讓合同：「滬閔房地（2005）230、231、242、243、247、248號」。
16　見馬淑燕《土地空轉，滾動開發》。

局、幾大開發公司三位一體協商出來的，所以土地出讓金會一開始就是這麼便宜；由於掌握着出讓土地權的政府官員還掌握着出讓給誰不出讓給誰的權力，於是土地不是由政府出讓給「政府自控」的公司，就是由官員出讓給「官員自控」的公司。

當土地只是出讓給「自控」公司時，土地出讓金「低開低走」這沒有異議，但是，當土地出讓給「非自控」的公司時，土地出讓金往往還是「走低」，這又是甚麼原因呢？

因為這時的土地出讓金分為「桌面上」和「桌面下」兩部份了。

上海這個理應是全國地價最高的城市因為巨幅土地的「成片出讓」而定下了土地出讓金很低的基調，所以，全國「桌面上」的「土地出讓金」都難以高上去。可惜很多人都不信這一點，認為我國的土地出讓金高得很，這是以訛傳訛，這種以訛傳訛使得大家都把假像當真相，有些人則正好渾水摸魚！因此，將我國土地出讓金單價非但不高還甚至很低的真相揭露出來，是很有必要的。

下面的《歷年全國土地出讓面積、出讓單價和總價》表格，是本書作者以國土資源部每年的《國土資源公報》為底本，再結合國土資源部網站和財政部網站上「漏網的」有關數據計算的，本人對此計算負責。需要指出：我國的很多「公報」是在與國際接軌的過程中被迫着「公而報之」的，就政府職能部門的本意，並不願「公報」，像有關土地出讓的出讓面積和出讓價信息，都不肯公佈齊全。要麼只告訴你出讓面積不告訴你單價總價，要麼只告訴你總價不告訴你出讓面積；要麼告訴你「比上年增幅增加了多少」，要麼就甚麼都不告訴你。表5中有些年份的

出讓價款和出讓面積出現空格，就是政府部門「甚麼都不告訴你」的結果。這裏貢獻給諸位的《歷年全國土地出讓面積、出讓單價和總價》是本書作者搜集了2000年到2009年所有與土地出讓有關的信息並對其「破譯」的結果，相信讀者找不到比下列表格更齊全的歷年全國土地出讓信息。

表5：歷年全國土地出讓面積、出讓單價和出讓總價(2000~2009)

年份	2000	2001	2002	2003	2004
招、掛、拍面積(萬公頃)	0.2777	0.6609	1.81	5.19	5.21
價款(億)	346.5	492	969.2		3,253.7
招、掛、拍每平方米出讓價(元)	1,248	744	536		625
非招、掛、拍每平方米出讓價(元)					209
出讓總面積(萬公頃)			12.06	18.68	17.87
出讓總價款(億)					5,894.1
招、掛、拍佔出讓總面積			15%	28%	29%
招、掛、拍佔出讓總價款					55%
年份	2005	2006	2007	2008	2009
招、掛、拍面積(萬公頃)	5.72	6.65	11.73	13.36	18.77
價款(億)	3,920.1	5,492.1		9,065	15,093
招、掛、拍每平方米出讓價(元)	685	826		679	804
非招、掛、拍每平方米出讓價(元)	150	132		228	216
出讓總面積(萬公頃)	16.32	23.25	23.5	16.31	22.56
出讓總價款(億)	5,505.2	7,676.9	11,605	9,737	15,910
招、掛、拍佔出讓總面積	35%	29%	49.9%	82%	83.2%
招、掛、拍佔出讓總價款	71%	72%		93%	95%

資料來源：

1. 歷年國土資源部《國土資源公報》
2. 國土資源部網站：《2009年中國土地資源形勢回顧與展望》
3. 財政部網站：《全國土地出讓收支基本情況》

表5顯示，招標、掛牌、拍賣土地的出讓單價在2000年時為最高，達每平方米1,246元。以後年份再也高不上去了！非但高不上去，2002年、2004年和2005年招標、掛牌、拍賣土地的出讓單價都只有2000年的一半左右！一直到2009年，招、掛、拍的土地出讓單價還只有804元、非招、掛、拍土地的土地出讓單價更只有區區216元！土地出讓金如此之低，人們的感覺卻是土地出讓金高得很！這裏，需排除「內地中小城市土地出讓金低，將全國土地出讓金『平均』下去」的錯覺，因為財政部發的《全國土地出讓收支基本情況（2009）》清楚告訴我們，「全國土地出讓收入約2/3來自沿海省份」！問題是當從基層到全國人大普遍對「土地出讓金單價」存疑時，掌握了土地出讓金第一手資料的國土資源部卻不願予以澄清，不知是何道理。

表5告訴我們，「桌面上」的土地出讓金是難以「高」，然而，「桌面下」的可以高！誰都心知肚明的是：若想在土地一級市場（即政府直接出讓土地的市場）以官定的出讓金價得到土地，沒有「關係」純屬做夢。好在「市場經濟」了，「關係」可以用金錢來交換，於是，土地出讓的買賣雙方都在算兩筆賬。一筆賬是土地（國有資產）本身值多少錢，一筆賬是要得到這塊土地（國有資產）的使用權需要付多少「交易費用」。即「桌面上」的賬面價格（有沒有低估暫且不管）和「桌面下」的交易價格。也就是這兩部份價格合計就構成國有土地或國有資產出讓的

全部價格。

在市場經濟發達國家發達地區，這兩筆賬是一回事，土地所值（資產所值）就等於為了得這塊土地（這筆資產）所需要支付的，而我們這裏，一筆生意就必須算兩筆賬。因為兩筆賬「落入的口袋」不一樣。在1997年前的香港，全部土地出讓金歸港英政府，在我們這裏，是「桌面上」的出讓金歸政府財政，「桌面下」的歸誰，「案發」之前只有天曉得。但如果沒有「桌面下」的土地出讓金存在，「中國1/3的開發商只倒賣土地從來不蓋房」（潘石屹語）就無法理解了，沒有「桌面下」的土地出讓金存在，開發商哪會有「倒地」的興趣？上海的周正毅是通過政府的「零土地出讓金」得到「東八塊」18萬平方米土地的，周正毅付的出讓金可以為零，但他的真正付出可能是零嗎？

因為存在「桌面下」的交易，「桌面上」的交易價格可以「看起來很便宜」。「少收土地出讓金」少收的是進入財政的部份，少收的是「桌面上」的部份，另有「桌面下」要進入官員口袋的部份是不見陽光的。上海從第一塊土地開始出讓一直到2003年，絕大部份土地都是「協議出讓」，2003年以後也有不少土地在「協議」出讓！而能從政府手中直接受讓到土地，長期以來是房地產商中「鳳毛麟角」的專利。

那麼，大部份房地產商得到一塊地要付兩筆費用，他們是否會虧？不！房地產商付這兩筆費用，是房地產商認可的應該付出的得地費用。他根據甚麼來認可？根據權力的「市價」加上土地出讓金的「官價」。在中國特色的市場中，權力的價錢很「市場」。權力市價與所有商品市價一樣，分等級的。甚麼等級的權力，付甚麼等級的「市價」。

當然，房地產商很清楚，權力的「市價」與土地的「官價」是一是一，二是二的。他們不會混淆。2007年「案發」的廣東江門市常務副市長林崇中收了房地產商65萬元港幣的「權力市價」，付出「權力市價」的房地產商則少付土地出讓金近一個億，土地出讓金的「兩筆費用」這樣來分別支付，房地產商還有甚麼不情願的！

有些房地產商說，他得地是人家轉讓給他的，轉了好幾茬了，他們付的就一筆費用，當然價格是不菲的。這些只能靠幾經轉讓才得地的房地產商，在他們付出的不菲得地價裏已經包括該土地自打出讓就必須為權力所付的「市價」，即使土地市場上一茬接一茬的接手者與權力全然無關，這一茬茬加上去的土地價還是「權力市價」，用經濟學語言就是「交易費用」，缺乏權力資源的房地產商必須要為得地付出權力交易費用，否則土地憑甚麼給你？

現在，中國特色的房地產計劃市場相當成熟了。政府從來沒有從實質上去干涉過這個市場，這是個很「自由」的市場。這個「自由」，不是市場經濟的自由，而是權力的自由。

第六節 《物權法》第143條之痛

我國的土地使用權出讓制度是「指國家將國有土地使用權在一定年限內出讓給土地使用者，由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為」（《中華人民共和國城市房地產管理法》）。

國有土地使用權受讓者就是「土地使用者」，其身份定位

是「使用權人」。

「所有權者」是誰？是全民。那麼，我們必須關心出讓後的土地使用權是否侵犯到了土地所有者——全民的利益。為甚麼必須關心這個問題？因為1990年5月頒佈的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第4條是「依照本條例的規定取得土地使用權的土地使用者，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動」；2002年《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》第4條是「取得土地使用權的土地使用者」「其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動」；《物權法》第143條這樣制訂：「建設用地使用權人有權將建設用地使用權轉讓、互換、出資、贈與或者抵押。」請注意，在有着法治傳統的法律法規相對健全的西方國家是極其警惕使用權的轉讓、互換、出資、贈與或者抵押的，這勢必要侵犯到所有者的利益。

在羅馬法系中，凡使用權人不得擁有「處分權」，租賃權不得視為「物權」。

處分權是所有權四項基本權能（佔有、使用、收益和處分）的核心，處分權包括了轉讓、出租、抵押、贈與、繼承、銷售、封存、丟棄等權利。以上提到的條例與法律使我國的土地使用權受讓者具備了處分權，使用權就成了事實上的「有期限的所有權」。我國的土地出讓制度就成了允許和鼓勵土地炒賣、允許和鼓勵不動產炒賣的制度——「炒賣」皆因「處分權」而來——如果沒有轉租權、轉讓權、抵押權等「處分權」，土地就不可能通過土地使用權利的交易而增值，土地使用權也就不過是實物意義上的對土地的「使用」而已。

使用權人兼擁有處分權，這在西方法律制度中幾乎是沒有先例的。公元6世紀制定的《法學總論》即羅馬私法第五篇中明確規定：「使用權人不能把使用權出賣、出租或無償讓與他人」；《法國民法典》第631條規定：「使用權人不得出租或出讓其權利於他人。」《德國民法典》第1080條條文是：「用益權不得轉讓。」「用益權既不得抵押，也不得用作擔保或者再設定用益權。」用益權是所有權的組成部份，是比使用權內容更廣的一種權利，用益權不得轉讓抵押，使用權更談不上轉讓抵押了。

為甚麼西方法律制度要這麼強調限制使用權人的「轉讓、出租、抵押」權利？因為使用權者行使「轉讓、出租、抵押」權利勢必會削弱所有權者的權益！試想，如果是你的房子出租給別人後被別人轉租出去、你的房子出租給別人後被別人抵押了，你作為所有者，你的利益不是被削弱、被侵犯了嗎？所以，民法法系都明文禁止對「使用權」這個權利的出租、抵押、轉讓。普通法法系的英國法律允許不動產承租人對不動產的轉租轉讓，但大多數不動產所有者卻通過立契約的形式禁止承租人轉租轉讓，即不讓出租權、抵押權、轉讓權來削弱自己的所有權。

我國的土地使用權出讓，其性質相當於西方法律制度中的「租賃」。勉強「等法律」地看待，我國的土地使用權人的權利屬於羅馬法系中「不動產租賃者」的權利；說「勉強」，因為西方法律規定土地不准單賣，西方法律將建築物與土地視為一個整體，統稱為「不動產」。

潛心研究國外城市土地使用制度多年的原建設部城鄉建設研究所研究員趙尚樸先生，著有《歐美亞各國城市土地使用制度探索——城市土地使用制度研究》一書。書中告訴我們，在美、

法、德、日等國，租賃權不是物權，是債權，英國則將長期租賃權視為「有轉讓自由」的物權，但英國的不動產所有者往往另訂契約禁止承租者的轉讓自由，不願讓租賃者擁有「物權」。這說明市場經濟發達國家很重視租賃權是「債權」還是「物權」的區分：不動產租賃者如果擁有了轉租、轉讓和抵押權等本是「物權」持有人才理所當然持有的權利，不動產所有者的「所有權」就要被削弱，這是不動產所有者決不願意看到的。所以，單純性土地使用權的轉讓轉租，國外是普遍不准許的，除非得到土地所有者的同意，而即使得到土地所有者的同意，還要租賃者交付轉租承諾費，轉租承諾費要按所得的轉租轉讓利益分成給土地所有者（日本就如是）。在美國，對不動產使用權分得更細，分為不能繼承的使用權、限定使用目的的使用權、不能續約的使用權、不准抵押典當的使用權、可隨時停止租賃的使用權等等。這樣細分，就是為了防備、限制使用權人竊用「處分權」。所以這些國家「市場化」了幾百年，老百姓的住宅用地價並沒有因為「市場化」而「化」上去。這與這些國家的「法律警覺性」有着密切關聯。

而在我國，土地使用權人得到了轉讓、互換、出資、贈與和抵押的權利，使用權的性質就得以「提升」，提升為「有期限的所有權」。使用權等於有期限的所有權，這就是我國土地使用權出讓制度的實質。並且這種有期限的所有權在我國還被提前兑現——我國規定房地產企業完成房地產開發投資25%就能動用轉讓權（實際操作中還根本不用完成25%的開發投資，只消將正在從事開發的項目公司轉讓，土地使用權就自然而然地轉讓了），假如這個公司轉讓N次，土地使用權也就同時轉讓N次，每一次

的轉讓都是得益於土地使用權人，不利於土地所有權人；而國外的慣例是土地承租人在完成全部建築物以前，不得轉讓土地使用權——因為房產和地產不能分割交易。

因此，是從中國特色的法律邏輯出發，「土地使用權人」才成了「物權」持有者，受到了《物權法》保護。將《建設用地使用權》塞進《物權法》，其禍害比房屋的70年使用權大得多！特別是《物權法》第143條，直接給了建設用地得地者炒賣權，使得單純「賣地」這一西方各國都視為非法的行為，在我國變得合法！更惡劣的是第143條還給野蠻拆遷撐了腰，造成了眾多拆遷者居無定所的結果，連法院不接拆遷官司、信訪部門不接待拆遷上訪，都可以根據《物權法》第143條得到支持——建設用地使用者對得到的土地持有了「所有者」的權利！

自從20世紀最後十年中國的特大城市上海移植了香港土地制度中的核心部份——批租出讓土地使用權、並准許轉讓、抵押、轉租土地使用權開始，中國的城市就都步入了高房價、高地價的陷阱。必須指出，當19世紀精於法律的港英政府制訂了把出租權、抵押權、轉讓權全都出讓的土地使用權出讓制度，港英政府的殖民心態就暴露無遺——正是因為他們出讓的土地本來就是中國「出借」給他們的，他們不會對真正的土地主人負責，在使用權與所有權分離的前提下，讓使用權人能同時具有對使用權的出租、抵押、轉讓等「處分權利」，這正是港英當局用法律形式對炒賣地產者提供的「炒賣權」保障——所以香港的房價地價都很高！

由此看來，上海大量國有土地在出讓以後「散失」到「官員自控公司」的事實，反證了西方國家市場經濟發達國家的「法

律遠見」——在浦東早先幾大開發公司的賬上，早就沒有了那麼多的土地——都轉讓出去了。但這種轉讓，賬面上很難查，土地二級市場的交易信息又混亂而極不透明——「房地產計劃市場」需要這種「不透明」！從官方渠道得到的二級市場唯一信息，是房地產業的土地轉讓收入。現在將轉讓信息提供在下，可惜只有轉讓金額沒有轉讓面積。這張表也僅僅是少量的高資質的房地產公司填寫匯總的結果，但這是我們能從權威部門得到的唯一公開的關於土地轉讓的資料了！

表6：全國房地產業土地轉讓收入與上海房地產業土地轉讓收入對比表

單位：億元

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
全國土地轉讓收入	194.4	120.3	103.3	132.2	103.2	129.6	189
上海土地轉讓收入	40.6	45	33.9	30.1	15.3	23	59.5
上海佔全國	21%	37%	33%	23%	15%	18%	31%
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
全國土地轉讓收入	225.1	228.7		341.4	300.6	427.9	466.8
上海土地轉讓收入	61.1	78.5		80.88	57.37	93.42	59.16
上海佔全國	27%	34%		24%	19%	22%	12%

資料來源：《中國統計年鑒》、《上海統計年鑒》

上海土地轉讓收入最多時要佔全國1/3，說明即使上海房地產業遺漏了很多土地轉讓信息，但與全國相比，上海房地產業在二級市場「面上交易」還是空前活躍。有的房地產商得到土地轉讓收入，有的房地產商就轉讓到了土地。至於轉讓到了多少土地和轉讓單價是多少，因為我們不可能知道房地產商之間的交易，就不能妄加猜測。況且，現在房地產商更感興趣的是轉讓「項目公司」，轉讓到了公司，就是轉讓到了土地，但土地轉讓交易就難以從數據上反映了——所以，《中國統計年鑒》雖然統計了我國的「土地交易價格指數」，但本書作者從不會認真對待這個數據，也不會採用這個數據，因為這個數據不可能將土地二級市場上N多次轉讓包括進去，只要土地二級市場的轉讓價不能得到如實反應，「土地交易價格指數」就不可能準確！

但是，土地二級市場一茬接一茬的轉手交易現象存在的本身（行業中人認為能夠在第三次轉手中拿到土地都屬不易），我們可以看到一級市場的利潤空間、一級市場得地者的「背景級別」、土地一級市場後面，站着一個壟斷了「得地權」的利益集團。

土地的「產權」越「轉讓」，就越明晰地落到了原官員和官員的親屬部屬關係戶手裏！但轉讓的過程越模糊越好。這種轉讓，已經類似「洗錢」，就像上海的1,500畝經濟適用房土地，從官辦的上海住宅發展局轉讓出去。幾經轉讓後，最後還是回到了上海住宅發展局幾個人手中——他們以某某私人公司的董事長身份接盤了！然後，這些土地或在他們手中積壓，或由他們轉讓到土地二手市場，再在土地二手市場上開展土地使用權的頻繁易主，一直到最後接盤的房地產商在這塊土地上造起了房子！

第二章
「空置房」之謎

第一節　房屋空置——土地被官員所控的必然結果

20世紀90年代，上海的土地積壓了，上海及全國的商品住宅也積壓了。

表7：上海及全國90年代商品房空置面積與當年商品房竣工面積比較

年份	1994	1995	1996	1997	1998	1999
上海空置商品房面積相當於當年上海商品房竣工面積	58%	59%	52%	66%	79%	88%
全國商品房當年未售出面積相當於當年全國商品房竣工面積			49%	43%	31%	32%

數據來源：歷年《上海統計年鑒》，歷年國家統計局公佈的《中華人民共和國國民經濟和社會發展統計公報》

1996年到1999年，全國的商品房當年未售出面積累計為2.65億平方米，相當於1998年和1999年兩年的銷售面積。在1998年和1999年，上海空置商品住宅面積分別為902萬平方米、922萬平方米，佔到全國空置住宅面積的15%。

上世紀90年代初的全國性房地產熱造成了全國性的住房空置，而上海，導致「空置房」的重要起因是政府的巨幅土地出讓。上世紀90年代初浦東的巨幅土地出讓導致浦東新區的空置房在全市二十個區縣中佔到27%（1999年）[17]，整個90年代，政府出讓給浦東的內銷用地要佔到出讓給全市內銷用地的40%。得地的「政府自控公司」和「官員自控公司」「憑着發財感覺走」開始造房，這些「公司」其實並不懂甚麼市場經濟的理念——中國哪有甚麼房地產市場經濟？但他們清楚既然出讓土地是政府行為，在出讓的土地上造商品房也終將得到政府官員的支持。在90年代中後期，浦東偏僻地區的商品住宅已經定價在每平方米3,500元了，而那時多層住宅的建造價不過是每平方米750元左右。在政府直接出讓的土地上造房其利潤空間極大。即使土地轉手得來，造房後的利潤空間也是相當大的。

造成大量空置房的原因還不僅在此。上海人都還記得，世紀之交政府部門有個口號：「要讓房地產商得甜頭」，理由是如果不給房地產商「甜頭」，上海的住房問題一百年也解決不了。結果是，房地產商得了「甜頭」，政府得了「空置房」。

第二節　「嘗甜頭的」笑了，「被陪拆的」泣了

1992年10月，上海市第六次黨代會作出決議：「進一步明確把舊區改造、改善居住的起點，落在結構簡陋、環境最差的危棚簡屋上」，「到本世紀末完成市區365萬平方米危棚簡屋改

17　見《50年上海投資建設統計年鑒》，頁203。

造（簡稱「365危棚簡屋」），住宅成套率達到70%。」由此拉開了上海大規模舊區改造的序幕。在此前，從1950年至1990年年底，四十年內共拆除棚戶、簡屋、危房和舊房846萬平方米[18]，從1992年市第六次黨代會召開到1997年底，上海已經拆掉了2,000多萬平方米房子，但屬於「365危棚簡屋」的只拆了200多萬平方米：1995年中心城區批租地塊拆除危房、棚戶、簡屋共107萬平方米、外資內銷地塊共拆除危棚簡屋119萬平方米[19]。

事實上，「到本世紀末完成365萬平方米危棚簡屋改造」這一民心工程或政績工程，實際上進展緩慢。雖然2000年底新一輪舊區改造工作座談會傳來消息，宣佈「上海基本完成365萬平方米危棚簡屋改造任務」，但「基本完成」也就意味着起碼還有幾十萬平方米危棚簡屋的改造還沒有完成——「365萬平方米危棚簡屋」這個數字是不準確的，實際上很多危棚簡屋被漏報了。現在已經是21世紀的第十一個年頭，上海照樣覓得到「危棚簡屋」（不過我認為，一個近2,000萬人口的人口流動頻繁的特大城市，沒有「危棚簡屋」才是不正常的！）。然而，「365改造」既然是政治任務，就得用非常規手段推行其最後完成，「在365改造的最後衝刺階段，金融部門的支持起了決定性的作用。大多數改造單位為了如期完成改造任務，不惜負債經營，因此負債纍纍，有的甚至到了不堪重負的地步」[20]。這也算中國特色的解決危棚簡屋改造的方法吧！

但是，我們千萬不要將「進一步明確把舊區改造、改善居

18 見《上海住宅建設志》。
19 見《上海通志》第三節　房地產市場。
20 見《上海房地產年鑒（2001）》，頁227。

住的起點，落在結構簡陋、環境最差的危棚簡屋上」的上海市黨代會決議太當回事，千萬不要對決議的實施抱太多希望。已經商業化運作了的房地產商是不願參與這些「骨多肉少」的工程項目的，而已經參與「舊區改造」的房地產企業雖然有的已經「負債纍纍」，上海市政府給出的補償辦法着實不薄，那就是「在政策上給房地產商甜頭」：肯承擔改造危棚簡屋的，就同時許給他們能在「好地段」上「改造」好端端的石庫門里弄房子的政策優惠。於是，為了消滅511.66萬平方米的危棚簡屋[21]，將三倍於危棚簡屋地塊的「好地段」的石庫門里弄土地用於「陪拆」——這就是給房地產商的「甜頭」[22]。世紀之交，上海品相極好的石庫門街區都當成「危房」拆掉，通稱為「舊城改造」。

這個「甜頭」大了。

開發商一可以借着「舊城改造」由頭得到高級差地租的土地，二可以借着「舊城改造」是政府行為而大幅降低動遷成本，摩天大樓和高層商品房就在幾倍於危房的「好地段」石庫門里弄廢墟上造了出來，然後積壓。而楊樹浦底工人住宅區的大片「窮街」——1949年前就存在的危棚簡屋至今還集中地存在着。可以說，上世紀90年代末的上海舊房改造遠不如上世紀80年代的危棚簡屋改造：上海在1980年時，中心城區有437萬平方米危棚簡屋，到1990年，還剩下123萬平方米，十年減少了314萬平方米，而到了1999年，除浦東新區外的九個中心城區還剩有危棚簡屋42萬平方米。五年以後是2004年，九個中心城區仍然有26.55萬平方

21 拆危棚簡屋面積見《上海房地產年鑒（2001）》，頁225。
22 見《上海房地產年鑒（2000）》（中國城市出版社出版，中房指數系統辦公室組織編寫），頁163。

米，五年只減少了15.5萬平方米，但同期黃金地段的新式里弄房子卻拆了41萬平方米，一等舊式里弄拆了154萬平方米。從90年代後期開始，大動遷就是致力於拆遷黃金地段的石庫門建築。

好品相的石庫門弄堂的居住密度比危棚簡屋低多了，開發成本也低多了，在這些土地上造出來的房子是可以待價而沽的，這就導致了開發商當然先去「改造」好品相的石庫門弄堂。於是，能賺取高級差地租的土地就借了「危改」的名義而「改」到了市級、區縣級的「政府自控公司」手中和「官員自控公司」手中。這些公司所屬的地更多了，房也更多了，空置房就這樣年年都在增長中。

這是「危改」出來的空置房，也是中心城區石庫門建築大量「被陪拆」的結果。

「危改」當然也是政績工程，政績工程就是可以用「舉國」手段「集中力量幹事」的工程。如今「危改」出那麼多空置房，消化空置房也就成了「政績」。當消化空置房也成為「政績」時，我們倒要看看這些空置房是動用了甚麼樣的「技術手段」消化的？

《上海年鑒（1999）》在「城市建設重大工程」章「城市建設」節中有着「積極消化空置住房」一段，書中這樣介紹：「為加快全市空置住房的消化，市住宅局根據市政府領導的要求，將消化空置住房與推動全市危棚簡屋改造和經濟適用住宅供應緊密結合，主動負責地組織對空置住房使用條件和價格的認定工作，將經過認定，符合條件的空置住房用於危棚簡屋改造動遷安置和轉化為經濟適用住房對社會供應。至年底（指1998年年底，引者註），上海房地產開發企業自願申請認定空置住房面積為458萬平方米，經認定符合使用條件的住宅面積為281萬平方

米，其中139萬平方米住宅用於危棚簡屋改造動遷安置；6.8萬平方米轉化為經濟適用住房銷售，房價核定平均每平方米建築面積2,467元，受到中低收入家庭購房者歡迎。」

房地產開發企業「自願認定空置住房面積」用於危棚簡屋改造，這是頗具「中國特色」的。這些企業不用擔心這樣做會虧本，他們明白，凡是政府行為都要全力配合的，而行得「配合」的「春風」，必定有「夏雨」回報。「自願認定空置住房面積」用於危棚簡屋改造，對房地產商也不乏是個解套辦法：危棚簡屋改造之所以能消化空置房，主要原因是危棚簡屋差在「結構」，「面積」並不差——危棚簡屋大多是「私房」，房主自搭自建能將「人均面積」搭建得遠超過石庫門居住戶，於是，「自願認定空置住房面積」的房地產商把那些地段差、朝向差不過卻能「保證面積」的空置房拿出一些，配合政府完成「到2000年完成365萬平方米危棚簡屋改造」的政治任務，何樂而不為？而政府部門通過房地產開發企業「自願認定空置住房面積」用於危棚簡屋改造，則可以減少城市的空置房面積，取得「政績」，這是「皆贏」的好事。

不過，危棚簡屋改造能消化空置房，居住面積逼仄的困難戶卻不可能享受到空置房。

為甚麼呢？

第三節　空置房「不用於解困」之謎

「解決某平方米以下的困難戶」，自80年代末以來一直是上海的得民心工程，也是「政績工程」。凡與「政績」相聯繫的事情，在中國總是會全力以赴付諸實現的。

1991年1月3日，當時的上海市長朱鎔基發表市長電視講話，其中提出「在三年內解決人均居住面積2.5平方米以下特困戶」。1992年底，這一目標就提前實現，31,808戶人均居住面積2.5平方米以下特困戶「解困」了。為此，上海在1995年和1996年分別獲得聯合國「人居獎」、聯合國「百佳範例」殊榮。1995年5月，上海市政府又明確了在2000年解決74,516戶人均居住面積4平方米以下困難戶的新目標，這個目標也實現了。

但是並沒有動用空置房來解困。

為甚麼？空置房面積太大，解困房消化不了。從1996年到1999年有據可查的解困情況分析，很容易得出這個結論。

表8：上海解決人均居住面積4平方米以下困難戶情況(1996~1999)

年份	戶數	按解困後人均居住面積計算解困戶數				
		4.1~5m²	5.1~6m²	6.1~7m²	7.1~8m²	8.1m²以上
1996	20,129	1,806	4,393	4.588	3,523	5,819
1997	16,987	1,431	3,453	4,036	3,046	5,021
1998	16,654	1,443	3,340	4,167	3,097	4,607
1999	8,273	889	1,508	2,256	1,402	2,219
合計(户)	62,043	5,569	12,694	15,047	11,068	17,666

資料來源：《上海投資建設統計年鑒》

上表經加權計算後可得知（加權法：將每檔的人均居住面積取中位數乘以當年戶均家庭人口再乘以對應的戶數來進行計算，人均居住面積8.1平方米以上檔取9平方米為人均居住面積

數），62,043戶人均居住面積4平方米以下困難戶在解困後的總居住面積是134.5萬平方米（1996年解困戶居住面積43.5萬平方米，1997年解困戶居住面積37萬平方米，1998年解困戶居住面積36.2萬平方米，1999年解困戶居住面積17.8萬平方米），戶均居住面積21.68平方米，戶均建築面積約43.4平方米。這是「超小房型」房，房地產商早沒有興趣造了。因此，絕大多數解困戶是享用不上商品房的，換個說法，90年代造的商品房與住房解困戶基本無關，即使「空置」也與解困戶基本無關。

第四節　對「民心房改」政績「冷處理」的秘密

大部份上海人都不知道，上海在上世紀90年代初曾經進行過真正的「民心房改」，只可惜，以後的上海市政府根本不願對此「民心房改」進行宣傳。

1991年3月，上海市人民政府提出在「八五」期間要將大批舊式里弄住宅改造成具有獨立廚房、廁所的成套住宅。1992年底，中共上海市第六屆代表大會進一步提出，1995年底住宅成套率達到45%，20世紀末達到70%。市房地產管理局從當年房租收入中撥出10%，專款用於里弄住宅改造，先後改造了盧灣區44街坊，南市區蓬萊路252弄和靜安區福田村48~70號住宅等。

1995年9月，上海市建設委員會制定《上海市舊住房成套改造暫行規定》，要求「在保留舊住房原有建築特色和結構的前提下，調整內部佈局，改善設施，增加設備，使之成為獨立成套房屋，以提高居住條件和環境質量」，規定舊房成套改建要從實際出發，成片改造，配套建設，「實行原住地有償安置和異地安置

相結合，以原地有償安置為主」。

改造的「試點」的確達到了市府和市建委的要求。

緊鄰老城廟文廟文物保護建築群的蓬萊路252弄住宅是舊式石庫門建築，代表了20世紀20~30年代建築藝術，但無衛生設備，廚房公用。1991年，市科學技術委員會將該弄列為舊房改造科研項目，在保持原來的建築風格前提下增加一層半面積。改建後22戶居民的人均使用面積由8平方米增加到13.4平方米，廚房由合用改為獨用，增加了衛生設備。改建所需資金，採取國家、集體、個人三方面共同分擔。

福田村係新二層樓磚木結構的新式里弄住宅，有公用廚房、廁所。1993年，上海市房地產管理局和荷蘭鹿特丹市住宅局合作，選擇此處作為舊房改建的試點。改建後使用面積比前增加44.4%，廚房、廁所都改為獨用。

盧灣區44街坊位於黃金地段復興中路合肥路之間，盧灣區房產管理局對44街坊舊房進行綜合改造。磚木結構的石庫門住宅改建成三層複式新式里弄住宅，新增獨用廚房、衛生間，內置浴缸、洗臉盆、抽水馬桶，人均居住面積接近七平方米。舊房改建所需資金，亦由國家、集體、個人三方面共同分擔。而「國家出資」，主要來自上世紀90年代上半期的土地批租資金。

這樣的改造，居民怎麼可能不歡迎？住上這樣的「新居」，是夢寐以求的事情！1999年，上海有關部門對直管公房內居住戶進行了一次住房改善意願的抽樣調查，調查居民8,312戶，人均居住面積5.8平方米。調查結果顯示：改善居住條件雖然是里弄居民最迫切願望，但是從希望居住在市區、希望延續里弄生活的鄰里關係以及從自身經濟能力出發，大部份居民戶選擇

在原居住地進行適度改善，最理想的改善方案是能在原居住地實現煤衛獨用。即使不能達到此目的，也至少有70%的居民不願外遷，這不僅有着人文因素，還因為中心城區（289平方千米內）的地段優勢使得中青年群體的就業成本可以大大降低。

蹊蹺的是99%的上海市民都不知道上海有過這樣的大得民心的「房改」試點、上海市政府曾經作過這樣的「為民」努力，上海市民只知道「365舊房改造」，那是宣傳得家喻戶曉的。

事實上，自打政府決定要給房地產商「甜頭」以提高房地產商改造危棚簡屋地塊的積極性，真正意義上的舊區改造就永久地定格在了「試點」上！《上海房地產年鑒（2000）》在第163頁上告訴我們，為了給房地產商「甜頭」，拆遷一塊危棚簡屋，要陪着拆遷掉三倍於危棚簡屋面積的石庫門里弄街區。別看空置房可觀，這可正是給房地產商嘗「甜頭」的必然結果！

而像盧灣區44街坊、南市區蓬萊路252弄和靜安區福田村這樣的改造，「甜」的只是原住戶居民們，原住民越「甜」，房地產商就「苦」了：中心城區這樣改造，哪有地可騰出來，坐收高的級差地租？那些中心城區的居民會看樣學樣，大家都等着享受舊房改造後的獨立煤衛設施，並且還增加了住房面積，這樣一來，誰還肯搬出市中心？所以，雖然「民心房改」本是極受全市居民擁護的，也能體現政府「為民」的理念，並且還給宣傳部門提供了極富感染力的宣傳題材，但政府毅然決然對自己的政績採取了冷處理——是緊鑼密鼓的「住房商品化」聲勢使得政府官員頓悟：必須讓市民迅速忘掉上海曾經有過這樣的房改試點，杜絕他們的夢想，讓市區居民死心塌地搬出中心城區，以便「騰鳥騰出引鳳來」！

第五節　「陪拆戶」是消化空置房的主力

整個20世紀90年代，上海的居民拆遷戶數是64萬戶。拆遷戶中要分成「需拆戶」和「陪拆戶」，「陪拆戶」是「需拆戶」的1.6倍，他們是消化「空置房」的生力軍。

請注意，不能將解困戶算入動遷戶中，在《空置房不用於「解困」之謎》一節中已經告訴大家，解困戶不屬於拆遷對象。整個20世紀90年代，上海解決了人均居住面積四平方米以下的困難戶10.42萬戶，但這10.42萬戶只是居住面積上發生了困難，與舊城改造無關，他們不屬於拆遷戶。

因危棚簡屋改造而動遷的屬於「拆遷戶」範疇。不過「365萬改造」中涉及到動遷的居民只有16萬戶。

城市交通改造導致的動遷也屬於「動遷戶」範疇。然而這部份的「動遷戶」也很有限。

90年代，上海造內環高架、延安路高架、南北高架、逸仙路高架、滬閔路高架一共64公里，動遷居民3.6萬戶[23]；建造地鐵一號線一期工程、二號線一期工程和輕軌明珠線（三號線），一共動遷居民約兩萬戶。這些動遷大多發生在市中心人口稠密地區，這說明以「改善交通」為目的的居民動遷是很有節制的——拆遷了不到六萬戶。

建設陸家嘴金融貿易區是上海90年代的特大動作，陸家嘴地區動遷居民約三萬戶（包括建造100米寬的世紀大道的動遷）[24]。這麼個「國家工程」，動遷居民也並不多。

23　見《上海市高架道路系統研究》．見城市交通 http://www.chinautc.com。
24　見《上海年鑒（2000）》《上海民政志》。

將以上的拆遷戶數加總，是25萬戶，與拆遷總戶數64萬戶相比，相差39萬戶。媒體告訴我們：「到2000年11月10日，上海基本完成365萬平方米危棚簡屋改造任務，64萬戶上海市民圓了「新居夢」。

說64萬戶市民都有「新居夢」需要「圓」，這並不符合事實。

事實上，除了16萬戶的危棚簡屋住戶，除了為了改造交通狀況和開發浦東還屬於「必要拆遷」的九萬戶以外，其他大多是借着「危改」給房地產商嘗「甜頭」而造成的「陪拆戶」。本來上海房屋整體狀況並非很不堪，危房比例並不高。1995年上海市房地產系統做過統計，市區近30萬幢私房（不包括已出售的公有住房），危險房屋幢數只佔0.5%[25]，而1,000萬居住在石庫門中的上海市民真正的夢想，是希望能在原居住地增加煤衛設施，如果能「煤衛獨用」，那就算錦上添花了。

是20世紀90年代前期中心城區的土地批租提高了政府改造中心城區危棚簡屋的積極性，政府利用批租的錢可以用來支持中心城區居民的動遷費用了。有了這筆費用支持，趁着「舊區改造」機會將原住戶遷到郊外去，把中心城區的土地出讓給「自控公司」，利用中心城區的黃金地段、鑽石地段的土地，造起容積率高的高層建築和更多的商業建築，這不是比浦東的土地出讓更能賺錢？於是，黃浦（包括原南市）、盧灣、靜安這三個只佔上海十個中心城區面積9.7%的核心區，自打拆遷開始，其拆遷戶數一直佔到中心城區拆遷戶35%左右的比重。尤其是2002年，拆遷戶數比重高達佔47%。到1999年，在黃浦、南市、盧灣、靜安

---

25 見《上海通志》27卷。

眾多中心城區拆遷戶遷出的土地上，20層以上的高層房屋面積佔到中心城區20層以上高層房屋總面積的25%（如今已佔1/3）；但其空置房到1999年也佔了中心城區空置房面積的26%！縱然寸土寸金地段，房子照樣空置沒有商量！

90年代在拆遷後的地皮上造的大量房屋，絕大多數是面向「成功人士」的商品房。房地產商不願去造「為大多數人」的房子，因為政府沒有這個「意向」——政府意向是「單軌制」，只造商品房。於是，整個上世紀90年代，上海全部安居房、經濟適用房加在一起的竣工面積，只相當於上海1995年一年的住宅竣工面積——530萬平方米，也就是75平方米建築面積的住房7萬套。安居房、經濟適用房是杯水車薪，而商品房大量積壓了起來。

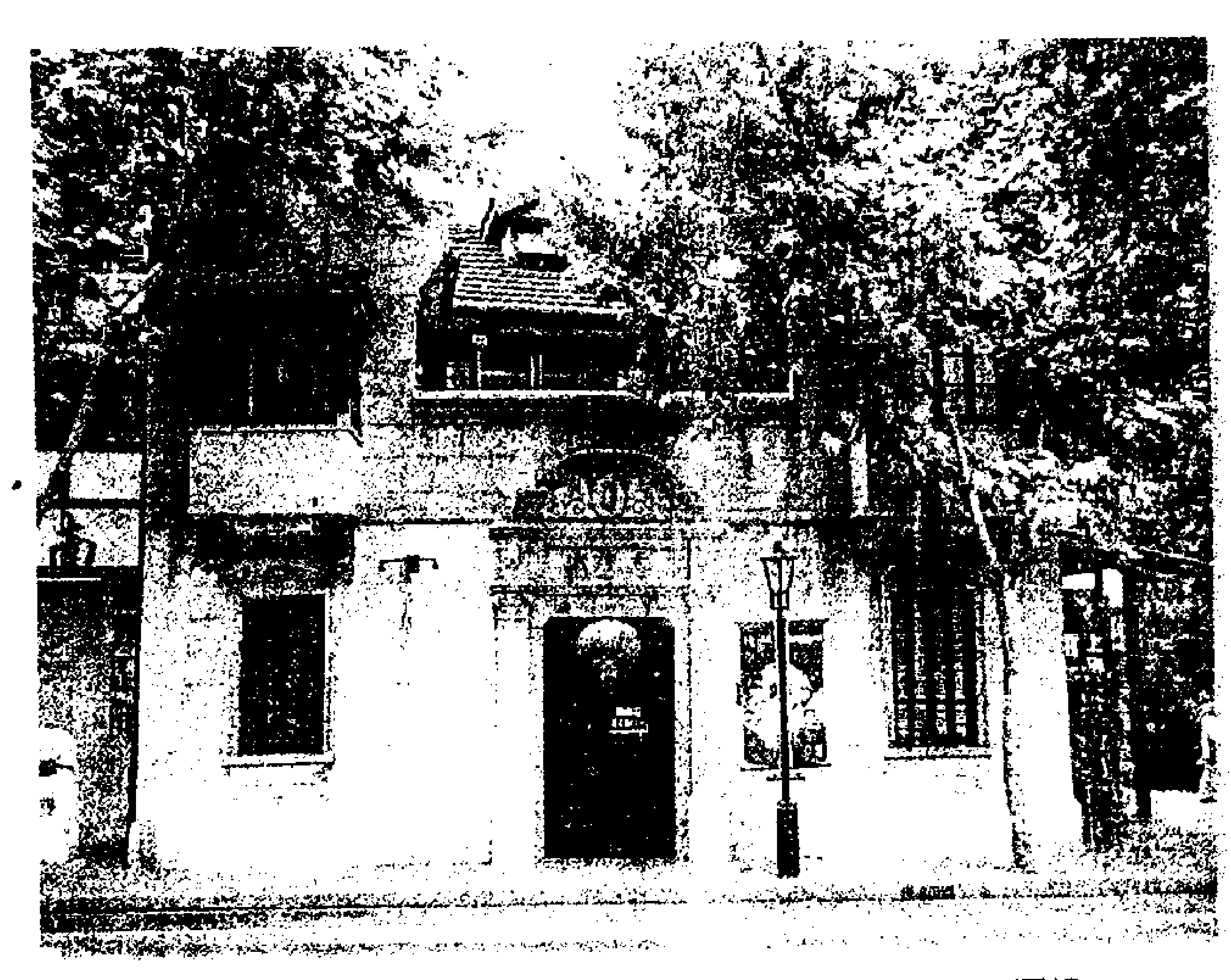
可見，房不「空置」，才不正常！

「我一直無法忘記那個老婦人。那時『新天地』還沒有出現，只是整個上海變成了一個拆除大工地。老房子整片整片地在機器聲中轟然解體，灰飛煙滅散成瓦礫頹牆，像戰後廢墟。在一片望不見盡頭的瓦礫堆中，我看見一扇門框還危險地站着，孤零零、搖晃晃地站着，門框下坐着一個黑衫黑褲梳着髻的老婦人。車子經過她時，我可以清楚地看見她臉上又密又深的皺紋，一臉的茫然。老家，變成瓦礫；抽水馬桶，變成未來的象徵。也許都是美意，但是，有沒有人問過她的意見？她有沒有權利決定她要不要抽水馬桶？如果沒有，為甚麼沒有？如果有，到甚麼程度……像她這樣的『小市民』有沒有權利參與決定這個城市的未來？……黑衫黑褲梳髻、孤單坐在瓦礫堆中的老婦人，屬於她的『新天地』在哪裏？」

以上是龍應台在《誰的城市誰的家——我的市民主義》中的

一段話。

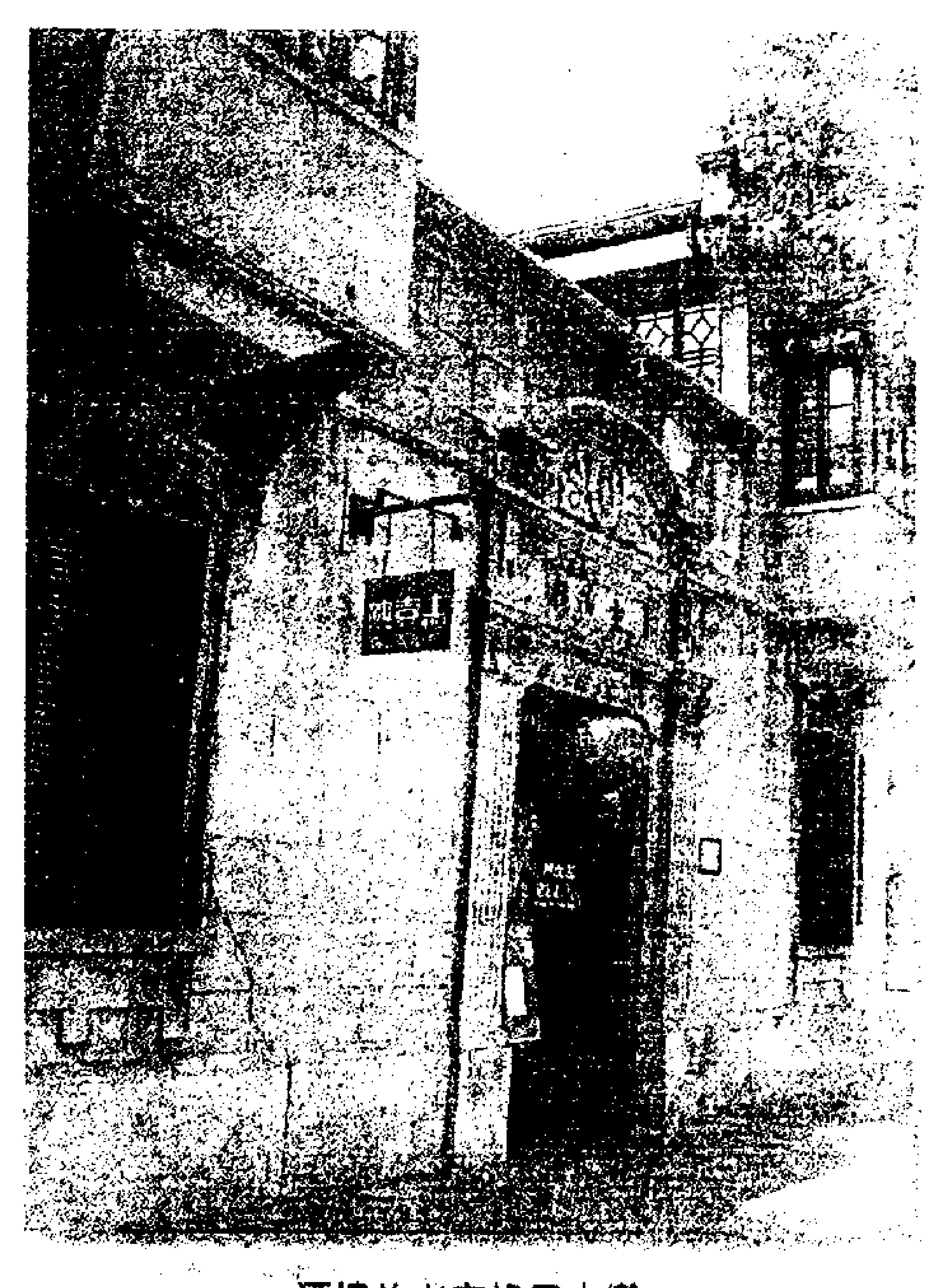
「新天地」的原住民是1998年拆遷走的。那裏原本有着很規整的很有上海特色的石庫門建築群，那是上海寸土寸金地段的石庫門建築群。這裏有家何姓原住民，1923年自造了石庫門式三層洋房，八公分厚的進口地磚和彩色落地花窗顯示出這是石庫門中的精品。在「新天地」的大拆遷中，這套精緻的石庫門洋樓保留了下來，原住民被趕了出去，產權換了主人。生於斯成家於斯的老夫婦每次走進已經變成酒樓的祖傳老屋，每次都老淚縱橫。



上海黃陂南路330號，原何姓老宅，現為「新天地」一酒樓。

「據最保守估計，（1996年到2000年）拆遷導致的住宅銷售1,594.3萬平方米，佔到全部商品住宅銷售的33.3%」[26]。很

26　見《上海房地產年鑒（2001）》，頁129。



酒樓的老宅格局未變

好。這就說明，拆遷，才是解決城市大量空置房的根本捷徑。至於「商品住宅銷售的33.3%是拆遷導致」，這的確是「最保守估計」。本書作者將在本書第六章第五節中告訴你，上海在近二十年「拆遷運動」中導致的住宅銷售，佔到上海全部商品住宅銷售量的50%以上。

中國的土地出讓制度，早就決定了中國城市居民被拆遷的命運，拆遷戶「一臉茫然」後面，是一個沉重的問號：我們為甚麼連「不想改善」的自由也沒有了？

接下來的「住房商品化」，是僞商品化。真正的商品市場首先要為消費者的需要提供各種選擇，而中國的住房商品化，消費者徹底喪失了在住房問題上的選擇權。這個「住房市場」充滿「中國特色」之處，它是由官方和官員一手打造的，其目的不是滿足消費者對住房的多種選擇需要，而是滿足涉足房地產的官員將土地房產變現、獲利的需要。

第二部份

住房改革：各抱心思尋找　增長點

第三章
南轅與北轍
——「朱房改」精神與實際的房改

第一節　無奈才找「新的經濟增長點」

當上海致力於「拆出一個新天地」時，東南亞經濟危機開始了。

1996年的東南亞經濟危機給我國出口貿易帶來了重創——1998年海關貨物進出口總額比上年減少117億元人民幣，要知道，從1978年以來，海關貨物進出口總額從未出現過負增長，1990年以後更是每年都要比上年增加幾千億人民幣（除了1996年增加684億元人民幣）！

全社會消費品零售總額的增長幅度，在1994年曾達到30.5%的年增長率，1996年增幅下降到20%，1997年增幅再下降到10%，1998年跌破兩位數增長，只增長了6.8%[27]。居民消費支出更從1994年33%的年增長率，跌到1998年6.3%的年增長率。

國家財政收入的增幅也大幅度下降，從1993年的年增長24.8%，跌到1998年的年增長14.2%，而財政支出卻年年超過

---

27 「全社會消費品零售總額的增長幅度」特地取全國第一次經濟普查前統計數據。

財政收入，從1990年到1998年，財政赤字累計是4,126億元——1997年的全年財政收入是8,651億元。

1998年時，6,146萬平方米空置商品住宅連同空置商業用房辦公樓，壓佔了資金6,000億元，壓佔資金等於1995年全國國有單位的職工工資總額，相當於1997年國家財政收入的69%。

中央決定要找「新的經濟增長點」了。這個新的經濟增長點，用1997年時的國務院副總理朱鎔基的話註解：「如果要提出新的經濟增長點，首先就是實行住房商品化，加快住房建設。」

1998年7月，朱鎔基任國務院總理後的四個月，國發〔1998〕23號文件《關於進一步深化城鎮住房制度改革加快住房建設的通知》出台。這個文件不是一般意義上的房改文件，這是讓全體城鎮居民「為國家挑重擔」的一紙通知。國務院領導迫切需要居民解開錢袋子，用「花錢」行為為國家挑擔，這才導致了住房改革的步子「加快」，住房實物分配「叫停」。通知要求「對不同收入家庭實行不同的住房供應政策。最低收入家庭租賃由政府或單位提供的廉租住房；中低收入家庭購買經濟適用住房；其他高收入的家庭購買、租賃市場價商品住房」。

但是，國發〔1998〕23號文件精神與後來的房地產發展方向，完全是兩股道上跑的車，走的不是一個道！

第二節　「朱房改」精神：低工資制度下的住房商品化

朱鎔基1997年在全國住房制度改革工作會議上有篇講話。

下面是這篇講話的主要部份，將之登載出來，是為了讓大家能夠比較鑒別一下，「朱房改」精神與房地產實際發展軌迹是

朱鎔基在全國住房制度改革工作會議上的講話（1997年1月24日）

住房問題是關係廣大人民群眾切身利益的大事，黨中央、國務院很重視住房制度改革。解決我國的城市居民住房問題，首先要明確住房制度改革的方向。近幾年，各地區、各部門深化住房制度改革，做了大量工作，居民住房狀況總體來講有了較大改善，但還很不夠。我在上海當市長的時候，上海市居民住房每人平均只有四平方米，通過推行住房公積金制度等措施，現在已經達到八平方米了，幾年的時間增加了一倍。人民群眾迫切需要住房，這個問題應該怎麼解決呢？過去的住房政策是蓋公房，分配式，低房租，是一種福利。這樣的政策使住房問題越來越尖銳。黨中央、國務院解決我國住房問題的政策，是推行和完善住房公積金制度，同時，通過多種資金渠道，採取相應的配套政策措施，走住房商品化的道路。儘管這條道路很長，但必須走。實踐證明，這是解決我國住房問題的正確道路。

最近兩年，我們搞了安居工程，實行了一些優惠政策，安排了一定的貸款，雖然時間很短，成效還不可能很顯著，可是很得人心。但是，我認為，安居工程這兩年搞得很有成績，解決了一部份人的住房問題，還不是解決住房問題的主要措施。國務院會議討論認為，要把普遍推行和不斷完善住房公積金制度，作為1997年

和今後一個時期住房制度改革的重點。這不是說安居工程不重要，而是要結合在一起搞，不要把這兩項工作分離開來。安居工程是個應急的辦法，是在住房公積金制度沒有普遍推行起來，而且繳交標準很低的情況下，銀行安排一部份錢來蓋房子，賣給居民，尤其是住房困難户，這是有效的。現在，我們還要重點推行和完善住房公積金制度。有人說，這是走新加坡的道路。其實，第一，不完全是新加坡的辦法；第二，也不是只有新加坡才實行這個辦法；第三，即使是新加坡的辦法又有甚麼不好，人家行之有效嘛。實際上我們是結合自己的國情，借鑒別人的辦法並作了很大的改變。上海的經驗證明，在我國運用公積金制度，積累資金，加快居民住房建設，解決居民住房問題是行之有效的。這是我在工作中親身體驗到的。當時在上海實行公積金制度，是通過全體市民討論決定的。我在電視台發表講話宣佈這種辦法，然後全體市民討論三天，大家通過電視等各種形式發表意見，機關團體也進行討論。民意調查表明，上海市民幾乎都擁護住房公積金制度。用公積金蓋房子，一般十個月就把房子蓋起來了，還大大降低了工程造價。實踐證明，實行住房公積金制度是成功的。

解決住房問題的資金怎麼解決？全部蓋房子的錢都讓銀行來拿，那是搞不久的，也是搞不多的。住房制度改革的實踐證明，建房資金還得由國家、企業、個人共同分擔。只有在機關和企業事業單位職工中普遍建立起住房公積金制度，才能夠提供穩定的、低成本的建

房資金。這幾年開過多次住房制度改革會議，都是強調推行和完善住房公積金制度，但是從全國來看，目前住房公積金的歸集率還不高，公積金提取的比例較低，進展也較慢，不夠平衡。必須克服困難，創造條件，積極推進。我認為現在是時候了，可以提高住房公積金繳交率。住房公積金在上海有一套成熟的經驗，我推薦你們看一看。普遍地建立住房公積金制度不僅不會降低職工的生活水平，反而能夠為他們提供好處。住房公積金制度已經比較完善，可以歸納為四句話：第一句話，是房委會決策，即由住房委員會或房改領導小組決策，應該怎麼使用，蓋多少房子；第二句話，是「中心」運作，即有一個管理中心來運作，具體執行；第三句話，是銀行專户，即住房公積金存到銀行設立一個專户，利率是低進低出的，存進去的利率是低的，貸出去的利率相對也是低的，這樣就保證房子是低造價，賣給居民是低價格。公積金如果一時用不出去，沉澱在銀行的錢，銀行還要照付利息，甚至是更優惠的利息，這也是一種優惠政策，鼓勵住房公積金的建立。最後一句話，是財政監督，即加強住房公積金的監督管理，確保住房公積金專款專用，安全有效運行，不允許挪用公積金去搞別的。最近發現一些單位挪用養老保險基金炒股票、搞房地產，有的還相當嚴重。養老保險金是保命錢，怎麼可以幹這種事，賠了以後怎麼向職工交代？這個養老保險基金是不能動用的，國家規定只能用來買國庫券。現在買國庫券利息比銀行存款利息高，有甚麼比買國庫券更保

險的？炒股票、炒房地產可能血本無歸，風險極大。

今後，要把國家安居工程與利用公積金建房結合起來，統籌規劃、統一管理、統一建設。地方政府給安居工程的優惠政策，也要給用公積金建的住房。為了保證住房建設資金的回收、運轉，以形成良性循環，必須保證經濟適用住房的低造價、低售價，促進住房商品化。現在為甚麼安居工程能做到一平方米造價1,000元左右？我看無非是三條政策。第一，土地使用權採取劃撥方式提供。第二，市政配套費減免。各級政府、城市建設部門為安居工程提供政策支持，包括減免稅費、減收配套設施費用。第三，房地產公司合理負擔。城市政府要統一管理，經營性房地產公司都要承擔一定比例的安居工程建設任務，以經營其他業務的盈利彌補建造安居工程可能出現的虧損。房地產公司建的寫字樓、商品房售價很高，利潤也是很高的，但建安居工程，最多是保本，不能打利潤。根據大連的經驗，建安居工程房是要賠本的，就是要賠一點，不賠一點，就不讓房地產公司拿到高級商品房的招標。這個政策，是幾年前馬來西亞住房部長向我介紹的，房地產商平均下來是有利潤的，但他賺錢要在建高級商品房方面，對安居工程低價房應該做貢獻，應該是賠的，這在馬來西亞是一條法律。我看這是一條公平的法律。沒有這幾條，要做到每平方米1,000元左右是非常困難的。這就要求各級政府、城市建設部門也要為公積金建房提供同樣的政策支持，包括劃撥土地、減免稅費、減收配套設施費用、建築單位合理負擔

等措施。這樣，住房可以建得更多，我們才能實現在低工資制度下走住房商品化的道路。在低工資條件下，房價搞高了，就實現不了住房商品化。

鼓勵大家買住房，必須實行分期付款，不然買不起。銀行對經濟適用住房用户，要採取抵押貸款和分期付款的方式，引導居民住房消費，推動住房商品化。要確保國家安居工程等經濟適用住房，優先出售給中低收入住房困難户，特別是國有企業職工和教師。中國人民銀行已經制定一個通行的辦法提交這次會議，請大家討論解決住房的問題，不論是企事業單位還是機關，都要通過住房公積金實現住房的商品化，一定要在全國各地方、各部門，包括機關和企事業單位實行，以解決住房資金渠道的問題。用公積金建房，銀行提供買房貸款，對購房户實行分期付款，我看這樣搞下去，住房問題是會逐步解決的。

低房租是個大問題。進退兩難，現在房租太低，連維修費也不夠。現在住房消費在居民生活費用中的比例是很低的，租金一般佔不到雙職工家庭平均工資的5%，國外家庭住房消費一般要佔到生活費的40%，甚至一半。由於工資比較低，目前我們的恩格爾系數高，必須先保證吃飯。當然，這樣長期下去也不行。實行低租金的政策，房子維修不了，大家也沒有住房商品化的興趣了。因此，提租是必要和必然的。但是提租必須考慮增加工資和群眾的承受能力。提租還有一個結構的問題，對一部份收入很高的人，租金提高五倍、十倍也不會在

乎，但也不可能做到定向提租，也搞不清楚他屬於哪一類。還有低收入住公房者，房租提得很高也受不了。《國務院關於深化城鎮住房制度改革的決定》提出的，到2000年房租應該達到佔雙職工家庭平均工資15%的目標不要動，作為一個方向性的政策引導。現有的工資水平下，租金提得很高是不可能的。1997年的工資提高了20元，也剛剛補償物價上漲，保證實際工資不下降。工資提高多了財政也承受不了，因為現在財政還很困難。我有個想法，逐步地做到一邊提房租，一邊加工資，不然租金提不上去。請財政部研究一種辦法，工資裏包括一部份提房租的工資，增加的工資指定是提房租的。當然提房租比這部份增加的工資還要再多一點，就是說隨着工資有所增加。現在工資裏用於吃的比重越來越少，多拿出一點錢用於交房租，有利於推動住房商品化的進程，也有利於帶動國民經濟的發展。但是提房租這一部份錢不能亂花，也得像公積金一樣管理起來，用於住房商品化，蓋新房子，逐步改革住房制度。一方面，財政拿一點房租的補貼；另一方面，個人也增加一部份房租在工資中的比重。我認為，用這個途徑來提高房租是可能的。

從全國來說，經濟適用住房建設，將是今後長期帶動國民經濟發展的最重要的消費熱點。大力推行住房商品化，發展經濟適用住房建設，是振興整個經濟的一個重要途徑和必然選擇。各地區、各部門必須及早謀劃、及早準備。前一個時期，經濟界提出培育新的經濟增長

點，我在中央經濟工作會議之前，找了國務院一些綜合部門和中央財經領導小組辦公室的負責同志座談了一次，我也發表了意見，講了怎麼看待新的經濟增長點的問題。我當時的看法，如果要提出新的經濟增長點，首先就是實行住房商品化，加快住房建設。隨着住房公積金制度的普遍建立，用於住房建設的資金將會大幅度增加。加快住房建設，其他相關產業就發展起來了，大大有利於調整國民經濟結構。經過三年多來深化改革，加強和改善宏觀調控，我國經濟呈現良好發展形勢，國民經濟保持較高發展速度，通貨膨脹得到有效抑制。要充份利用這一有利時機，加快住房改革步伐，加大住房建設的規模，適應人民群眾購買力的提高和住房需求的增長，大力建造低價的經濟適用住房，推進住房商品化。這樣做，一方面，可以大大緩解城鎮居民住房的嚴重困難；另一方面，可為國民經濟的進一步發展提供廣闊市場。我講的是住房，特別是和公積金結合的有一定資金渠道建的經濟適用住房，不是高級住宅，也不是寫字樓。住房建設是振興中國經濟的一個主要的方向，符合市場需求變化的方向，可以帶動幾十個甚至上百個行業的發展。建設一般住房不需要進口原材料，可以帶動鋼鐵工業和各種建築材料的發展，也可以帶動裝潢材料和塑料、化工產品的發展，上下水道可以用新型的聚氯乙烯管子，新型聚氯乙烯管子完全可以代替鋼管，我們能夠大量生產。還可以帶動就業。國有企業一些富餘人員可以轉移到這些行業，有利於實施再就業工程。另外，

老百姓擴大消費，購買力有了出路。誰都希望有屬於自己的房子，能解決這個問題是很得人心的，即使在工資裏住房消費比例多打一點，群眾也是願意的，但要明確產權，住房確實屬於他的。維修要提供方便，這樣就可以鼓勵大家買住房，讓大家安心地購置一點財產。

我今天主要強調發揮住房公積金這個資金渠道的作用，來搞經濟適用住房，然後用分期付款、保險的辦法來推動住房商品化，這是振興中國經濟的一個非常重要的措施。同時，也是調整經濟結構，避免重複建設，擴大就業門路的一個完全正確的抉擇。中央有關部門，要很好地研究、制定政策，包括工資政策、房租政策、土地政策、金融政策、建設政策，來鼓勵住房商品化，讓它更快地發展。幹這件事情是深得民心的，老百姓對政府是會加深感情的。但是要提醒一句，千萬別借這個名義來復活房地產熱。1993年經濟過熱，熱在甚麼地方？首先就是熱在房地產。那次房地產熱的主要建設內容是高級寫字樓和豪華別墅。由於過高地估計市場需求，至今還有大量建成或未建成的房屋積壓待售，起碼有幾千億元的資金壓在房地產上，造成國民經濟重大損失。所以，各地區、各部門要十分警惕，千萬不要讓過去的房地產熱在加快住房建設的名義下復活。香港、廣東叫爛尾樓，這個後遺症很嚴重。現在不是去建寫字樓，建高級商品房，更不是建別墅，要建經濟適用住房，適應大家的需要。那些已經蓋起來的高檔商品房，再等十年，經濟發展了，外國人來得更多了，讓他們買，中國

人是買不起的。但是其中廉價一點的商品房，怎麼辦？要當作一個特殊問題來處理。我看解決這個問題要下決心。積壓的3,500萬平方米商品房價格要降下來，沒有別的辦法，無非是「三家抬」，地方政府要拿一點，不降價是絕對賣不動的。地方政府和業主都要考慮，與其老是這樣壓下去，過幾年又得維修，還不如降點價賣掉。要把這個問題作為房改中的一個問題來加以研究，這本身不是房改的問題，是1993年房地產熱遺留下來的問題。如果把這個問題解決了，既搞活了國家的資金，也能使居民住房有所改善。請建設部會同有關部門、地區再繼續研究，制定政策措施，促進銷售，減少損失。要講清楚，中央作一點甚麼貢獻，地方作一點甚麼貢獻，業主本人作一點甚麼貢獻，不把「三家抬」這個問題說清楚，這些房子永遠賣不出去。請同志們注意，這次會議進一步強調深化住房制度改革，加快住房建設，完全不同於1993年出現過的房地產熱。千萬別把我們強調的建設經濟適用住房、為老百姓解決切身利益的問題簡單化為房地產熱。

我為甚麼提出要把推行和完善公積金制度作為國務院房改領導小組的主要任務，就是因為它的意義重大。因此我建議，安居工程的具體實施和解決積壓商品房的主要工作由建設部來抓。國務院房改領導小組應該把力量集中在普遍推行和不斷完善住房公積金制度方面，想辦法把利用公積金建房和安居工程結合起來，不要搞成兩套。這是國務院房改領導小組的責任。各有側重點，

這樣比較好。

將朱鎔基講話精神與房地產業在現實中的發展之路對照一下，很清楚，朱鎔基的「住房商品化」，是立足於「在低工資制度下走住房商品化的道路」，他認定，「在低工資條件下，房價搞高了，就實現不了住房商品化」。因此需要強調發揮住房公積金這個資金渠道的作用來發展經濟適用住房，通過抵押貸款和分期付款來推動住房商品化。他呼籲要確保國家安居工程等經濟適用住房，優先出售給中低收入住房困難戶。他不無擔心地提醒：「各地區、各部門要十分警惕，千萬不要讓過去的房地產熱在加快住房建設的名義下復活。」「千萬別把我們強調的建設經濟適用住房、為老百姓解決切身利益的問題簡單化為房地產熱。」

接下來事實上發生的「住房商品化」，是搞了住房公積金也搞了抵押貸款、分期還款，卻丟了一個根本前提——「在低工資制度下走住房商品化的道路」。

前提丟了，「住房商品化」、「住房改革」就走樣。房地產熱從2000年「起熱」，此後不斷加溫，全國經濟都被綑綁着放在房地產這座高溫爐上烤。

第三節　尋找「增長點」，打開了潘多拉魔盒

中央政府指望着從房地產業中尋找經濟增長點。但此時，這個準備提攜為「增長點」的行業，正跌落在最低點。

下圖是1994年到2000年全國和上海的房地產業盈虧情況。

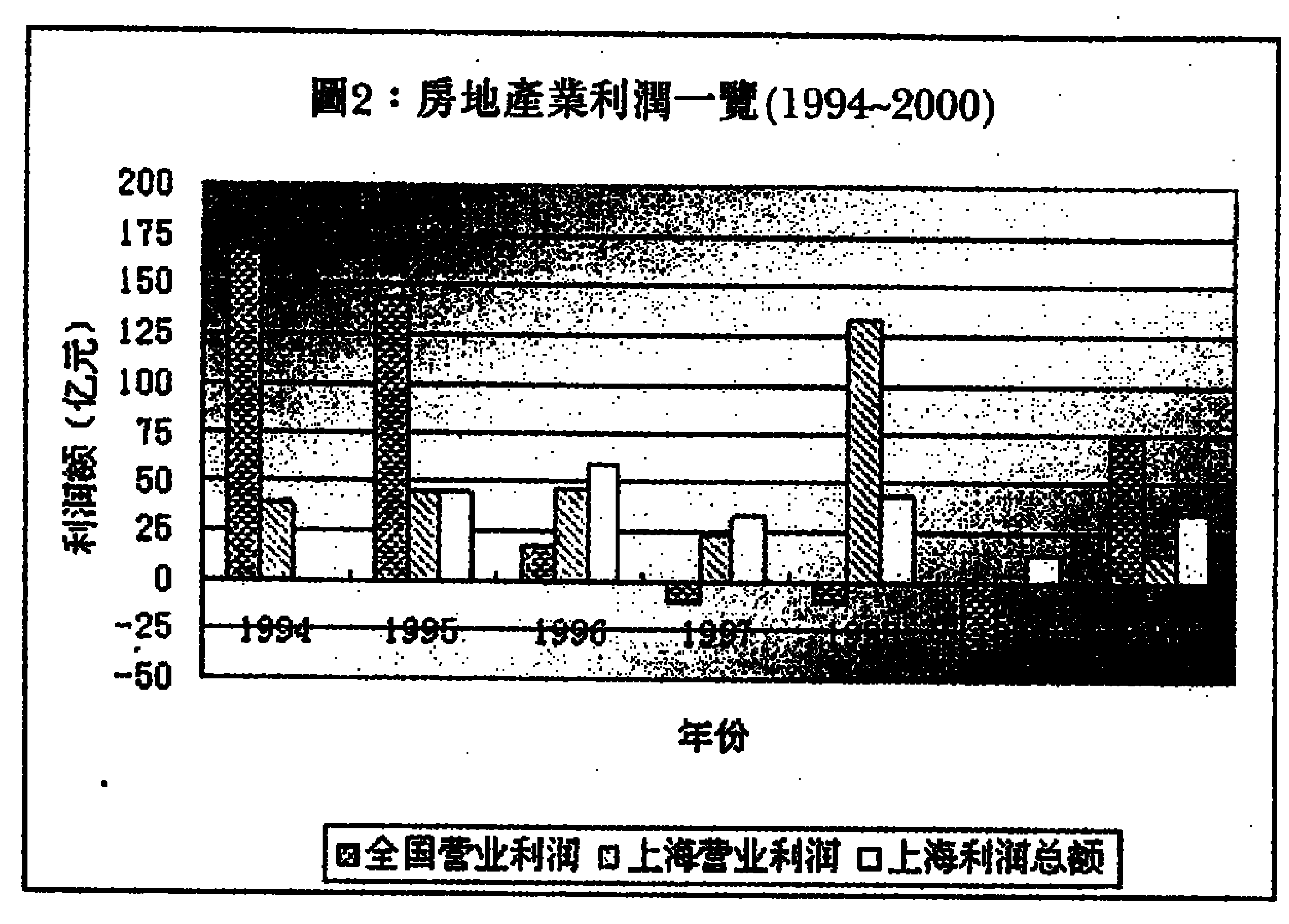


圖2：房地產業利潤一覽(1994~2000)

數據來源：營業利潤數據引自《中國統計年鑒》，上海的利潤總額數據引自《上海統計年鑒》

1997年，全國十九個省市的房地產業營業利潤都報虧損，北京、重慶都虧了9億，遼寧虧15億，湖北虧8億，山東虧6億，廣東贏利35億，上海贏利23億；1998年全國二十個省市報虧損，北京虧33億，重慶、遼寧都虧了9億，海南虧4億，廣東贏利34億，上海贏利133億。1999年十九個省市報虧損，北京虧39億，遼寧虧7億，重慶虧5億，天津虧4億，海南虧3億，廣東贏利22億，上海贏利4億元。

還記得朱鎔基說的話嗎？「1993年經濟過熱，熱在甚麼地方？首先就是熱在房地產。那次房地產熱的主要建設內容是高級寫字樓和豪華別墅。由於過高地估計市場需求，至今還有大量建成或未建成的房屋積壓待售，起碼有幾千億元的資金壓在房地產上，造成國民經濟重大損失。」

朱鎔基年初的話音剛落，1997年年底上海房地產業又一次出現資金積壓，全國房地產業則呈現出了一派蕭條景象。雖然上海還一直在贏利，但1996年的利潤總額是58.5億，1997年只有34億，1998年上升到43億，1999年跌落回13億。這是房地產業界利潤難以實現的「賬面反應」。要知道，這可是1994年後上海房地產業每年幾百億投資投下去後收穫的利潤！

現在，中央政府來「救」房地產業了——並不是故意救，而是「尋找新的經濟增長點」。這時，已經與房地產業結成利益共同體的政府官員就從房地產業中尋找自己利益的增長點了。很自然地，無論是朱鎔基1997年的1月27日的講話、還是「低工資制度下走住房商品化的道路」的國發〔1998〕23號文件精神，全都成了絆腳石。仍然在總理高位上的朱鎔基已經不可能按他的意願搞「住房商品化」，雖然在他的任上，曾經搞過「宏觀調控」，但是「住房改革＝全民買商品房」這個魔鬼一旦從瓶中放出，就再也不可能將它塞回瓶子裏了。

房地產業「趁機」了，「肆意」了。他們是怎樣「趁機」怎樣「肆意」的？

一、篡改安居房概念，拒造安居房

「安居房」在朱鎔基任副總理和總理的年代，實在是「經濟適用房」的換一種說法，但這絕不是簡易房。1995年，建設部發了《建設部實施國家安居工程的意見》，這個根據國務院住房制度改革領導小組《國家安居工程實施方案》文件精神而擬的「意見」，告訴我們「安居工程」為甚麼不是「簡易房工程」：

按住宅小區規劃建設的國家安居工程，其配套設施必須與入住人口規模相適應。

對今後幾年國家安居工程建設用地，在選點和規劃時，要一並給予考慮，分期徵用劃撥，確保供應。

國家安居工程住宅設計標準要符合國家和地方政府乙類住宅設計標準的規定，充份考慮當地經濟發展水平、群眾的經濟承受能力和生活習慣，不得搞高標準住宅，也不能建成簡易住宅。平均每套住宅建築面積標準一般應控制在55平方米以下，要通過精心設計，提高和改善住宅的使用功能。住宅的户室類型，要以二室户型為主，根據實際情況可安排少量的三室户和一室户型。二室户型的比重應在60%以上。

對小區內以盈利為目的的經營性配套建設項目，如商店、營業性娛樂設施等費用，不得攤入住宅建設成本，應通過組織出售或出租，回收資金。

建成的國家安居工程的住宅，要按照《國家安居工程實施方案》中的規定，直接以成本價向中低收入家庭出售，並優先出售給住房困難户及危房户。在同等條件下優先出售給離退休職工、教師中的住房困難户、危房户。對以建設成本價出售的國家安居工程住宅，產權歸個人所有。

當城市居民剛從極粗放的居住環境中走出，人均住房面積還很低、特大城市住房缺乏衛生設施燃氣設施是普遍現象時，每套住宅建築面積標準控制在55平方米以下、以二室戶型為主的住

宅無疑是雪中送炭，也是與居民消費能力相匹配的，對於北京、上海這樣的寸土寸金城市，更有着節約和合理規劃居住用地的積極意義。但是，1995年的《建設部實施國家安居工程的意見》明顯與房地產商的利益不符，房地產商需要造100平方米以上的大房子，賣一套就能賺回二套小房型的利潤，於是他們偷換概念，將「安居房」篡改為低標準的簡易房，為自己不造安居房編撰理由。

二、杜撰「中美兩老太買房故事」，官員和官媒爭當「房託」

曾記得，十年前有人杜撰了中美兩老太買房故事。說的是一個中國老太臨終前終於攢足了買房的錢住上了新房；而美國老太早就住上了屬於自己的房子，臨終前她將房貸還清了。故事編撰人告訴大家：美國老太的觀念先進，中國老太需要轉變觀念。向美國老太學着「花明天的錢」。

他們是「託」，託的是在從「住房改革」中得利的既得利益者，既得利益者中也包括了「託」。

當時，建設部的一些司長、副司長們也滿口「託」辭：「買不買得起房，不是看你有多少存款，而是看你能不能通過借錢去買。」「居民一旦從等、靠、要住房福利分配觀念下解放出來，住房消費市場活力將呈幾何級數激發出來。因此，推行住房貨幣分配在理論和實踐上都已經沒有問題，關鍵要有決心。」「三環線內普通住宅房價至少是8,000元（說這話的時間是1998年12月！），這樣仍能賣出去，說明北京市房價是由北京市房地產市場的供求決定的。」既然「住房貨幣分配」在理論和實踐上都沒有問題，既然買房取決於是否敢大膽去借錢，既然北京居民在1998年就有能力買每平方米8,000元的三環內「普通住宅」，

那麼「住房改善一步到位」也就順理成章，90平方米住宅就這樣被貶為「小房型」，房地產商不屑造了。電影、電視不斷提供給人們高標準住宅的視覺衝擊，潛移默化中，中國城市居民忘掉自己昨天還在過爬閣樓、倒馬桶、燒蜂窩煤的日子，急着與西方國家的住房條件去接軌了！

城市居民們不知道——官員們是不準備和不希望讓居民知道——已經「一國兩制」的香港，在同時段是甚麼樣的住房條件，雖然香港人在世紀之交的生活水平顯然比大陸高出許多。

1999年，香港政府規劃署對涵蓋全港但不包括居於人口低密度地區的1萬陸上住戶進行了為時四個月的關於住房意願的調查，關於港人的現有居住面積和港人對於居住面積的要求這樣報告：「以實用樓面面積計算，每個住戶佔用的居住面積的平均數45平方米，而居住平均密度是每人14平方米。」「以實用面積計算，他們（指被調查者）認為可接受的單位面積及舒適的單位面積的平均數分別是50平方米及65平方米。」據香港統計處對實用樓面面積的註解，「實用樓面面積指各層樓面面積總和，但不包括樓梯、公共通道、電梯等候處、盥洗室、廁所、廚房以及為提供升降機、空調系統或類似服務而安裝的機器所佔用空間。」香港住房的居住面積約為建築面積的70%，由此可知道香港居民1999年時戶均建築面積的平均數是64平方米，認為「可接受」的建築面積是71平方米，認為「舒適」的建築面積是93平方米。從香港2000年私人住宅擁有者有4/5以上住在建築面積70平方米以下房屋這一事實，可以理解平均增加7平方米住上建築面積71平方米的房子的確是香港人在1999年時的近期目標，而住建築面積93平方米的房子是他們實現近期目標後的進一步追求。

表9：香港歷年新落成私人住宅單位樓面面積一覽

香港95~99年新落成的私人住宅單位樓面面積一覽（按百分比）							私有住宅家庭戶住房單位面積	
年份	95	96	97	98	99	95~99	2000年	
少於40平方米	18.1%	12.9%	7.0%	5.6%	20.6%	13.9%	41.9m^2以下佔私有住宅戶	36%
40~69.9平方米	56.2%	52.8%	75.2%	71.8%	59.4%	62.4%	42m^2~69.9m^2佔私有住宅戶	47%
70~99.9平方米	17.1%	25.7%	13.5%	13.6%	15.4%	16.8%	70m^2~102.19m^2佔私有住宅戶	11%
100~159.9平方米	7.0%	6.0%	2.7%	6.5%	3.4%	5.1%	102.2m^2~167.29m^2佔私有住宅戶	4%
不少於160平方米	1.6%	2.6%	1.6%	2.5%	1.2%	1.8%	167.3m^2以上佔私有住宅戶	2%
合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%		

資料來源：95~99年資料來源於香港特別行政區差餉物業估價署，2000年資料引自於香港卓凌地產分析公司執行董事鍾維杰先生有關文章。

表10：香港居民車、房綜合持有情況一覽

	香港居民車房綜合持有情況	
房價	住房者概貌	車價：房價
100萬~200萬	初置業者擁有房。居者基本無車，少量有車者車價10萬，屬「上車一族」	1：10~15
300萬~400萬	中等家庭擁有房。無車者為多，有則車價10~20萬，屬「上車一族」	1：15~20
500萬~700萬	管理或專業人士擁有房。有車族不超半數，有則車價30~50萬	1：14~18
800萬~1000萬	行政及高級管理人士擁有房。大部份有車，甚至不止一輛，車價60~100萬	1：10~15
2000萬以上	真正豪宅。絕大部份有車，且不少於二至三輛，談論車價已無意義	1：16+

資料來源：香港卓凌地產分析有限公司執行董事鍾維杰引用香港政府提供的2000年資料

從香港政府規劃署的住戶住房意願調查結果中我們方知道，20世紀末，香港擁有私宅的家庭有83%是居住在70平方米以下住房裏，70平方米以上房型在香港也只有17%的人才住得起，而香港人的居住「胃口」並不大：71平方米足矣！香港人解決住房不是「一步到位」的，初置業者的房子並不大、房價也不高的，最低房價相當於一個技工、操作工九年的工資（平均日工資是415港元，2001年9月香港政府公佈數字）或督導級人員、技術員、文員和其他非生產工人七年半的平均月薪（平均月薪11,234港元，資料來源同前），還有，即使是中產階級，沒有車的也多得很……

如果真的是以香港來「說事」，那麼「90平方米是小房型」啦、「住房改善一步到位」啦、「推行住房貨幣分配在理論和實踐上都已經沒有問題」啦……，都是無稽之談！

借香港來說事的又何嘗不知是無稽之談?!

中國20世紀末的住房改革是一場有違居民意願的運動，在中國北京，在中國上海，在中國的大中型城市裏，從來沒有一個地方政府做過類似香港的涵蓋全部轄區居民的住房意願調查！在對居民住房意願不調查又不願意了解的情況下，強行讓居民都去買商品房，「輿論先行」是少不了的；「無稽之談」也是輿論，反反覆覆說多了，就不「無稽」了！

三、「偷」無償劃撥的經濟適用房用地

朱鎔基為了降低房價、讓中低收入階層都能買上經濟適用房，提出了用於經濟適用房的土地由國家無償劃撥。其實，上海在上世紀90年代不要說經濟適用房，很多內銷商品房土地也都是

劃撥供應的。1995年到1997年，上海為造安居房行政劃撥了242萬平方米土地（3,630畝），施工面積為218萬平方米，竣工了188萬平方米，「全部配售完畢」[28]。但施工面積218萬平方米的土地不可能只造188萬平方米安居房，另外還有多少安居房在施工中？不知道。餘下的安居房給誰「安居」了？不知道！

到1999年末，上海用於新開工經濟適用房的土地面積約370萬平方米，合5,600畝。每年新開工經濟適用房面積累計是668萬平方米[29]。每年的經濟適用房竣工面積累計345萬平方米，這些經濟適用房特別是1999年以後竣工的經濟適用房讓誰去「適用」了？不知道。

1998年國發〔1998〕23號文發佈後，上海在1998年和1999年又劃撥了經濟適用房土地202.76萬平方米，合3,041畝，按照1.8的容積率，可造房365萬平方米。這些土地到哪裏去了？不知道。

四、丟掉「在低工資制度下實現住房商品化」的根本宗旨

朱鎔基總理提出搞低工資條件下的住房商品化，在國發〔1998〕23號文中特別指出，當「60平方米的經濟適用住房的平均價格與雙職工家庭年平均工資之比在四倍以上」，是可以考慮對「對無房和住房面積未達到規定標準的職工實行住房補貼」的。當時國務院主要領導來自七、八十年代的平民階層，他們很清楚普通市民對「住房商品化」的承受能力。

但是，在後來具體執行過程中，在建設部和各地政府部門為「住房商品化」造勢過程中，就絕口不提60平方米的房價與雙

28 見《上海房地產市場（1998）》，頁26。
29 見《上海房地產市場（2005）》，頁53。

職工家庭收入4：1的房價收入比，絕口不提對職工的補貼，更絕口不提購買「經濟適用房」不過是國家對絕大多數中低收入者給定的一種「為國家挑重擔」的方式了！

2000年3月5日，香港中原地產公司的中國市場研究所在對上海房地產市場研究後回去報告：「……回收問卷1,093份，按總價分為40萬以下40萬以上，40萬以上佔31%……消費者作出購買決定的決定性因素在於房價和購買力。上海的房改至今已有八個年頭，一系列舉措表明政府對於啓動內需擴大消費的決心。然而我們的調查結果卻與這一初衷大相徑庭。……我們有理由認為房價對於絕大多數購房者已屬偏高。只有切切實實降低開發成本降低房價，……才能進一步擴大內需，才會真正將市民購房的潛在需要釋放出來。」

不過是轉瞬之間，中原地產就向大陸房地產界大踏步進軍了！結論錯了還是過時了？都不是。他們不過是準確估量了中國特色的房地產計劃市場的力量！

房地產商並非對消費對象不了解，有關房地產市場的資料都出自房地產部門，房地產商是信息第一時間獲得者。但是，「關於由自己得利產生的惡果，他們保持沉默。」（斯密：《國富論》）

五、「住房供應單軌制」將全民綁在「住房商品化」戰車之上

中國的住房改革竟然是開始在職工大下崗的時間段！

1995年，中國有着「職工」1.5億，到1999年，減少了1/4強。城鎮有着勞保福利保障的「職工」佔城鎮從業人員的比重從78%下降到56%。

按照我國的勞動統計口徑，勞動者分為「從業人員」和「職工」，「從業人員」中包括了「職工」，統計規則中的「職工」定義是不包括私營企業從業人員、鄉鎮企業從業人員和民辦教師的，因此也可以將「職工」理解成是享有各種保障的從業人員。「下崗」將本來有着各種保障的「職工」下了崗，其實「下」掉的是這部份人享有的勞保福利保障。到最後，「下崗」已經成了「體制內」的一部份人將「體制內」的另一部份人逐到「體制外」的運作。所以，在職工人數下降26%的1995年到1999年時間段，城鎮「從業人員」反倒增長了10%！其中批發零售餐飲業職工人數下降39%，從業人員增長11%；建築業職工人數下降26%，從業人員增長3%，製造業職工人數下降36%，從業人員下降了17%。

要讓居民挖出老底來掏錢的「住房改革」，就是發生在城鎮居民工資收入因下崗而受到大影響的時間段。而一向靠着生活的直覺在感悟社會變化的普通社會成員，一開始還並沒有將住房改革當回事。

在政府部門以積極姿態籌劃如何「住房商品化」時，老百姓對此並不積極。據上海《解放日報》1998年2月中旬登載消息，當問及市民是否打算購房時，70.5%的人回答「不打算」！真正打算購房的僅佔16.1%。不打算，是因為有比購房要緊得多的打算。《新聞報》分段隨機抽樣詢問了500位上海市民的心願，關心收入是佔第一位的，達34.7%，關心就業佔第二位，達29.4%，希望改善住房的佔18%，佔第五位，也是末一位。在1997年關於「上海人最擔心甚麼風險」的4,212份調查答卷中顯示，上海人第一擔心健康問題，第二擔心下崗失業，第三擔心子

女教育費用不落實。當市民在把收入問題和就業問題當作頭等二等重要的大事來擔心時，畢竟有房可住的老百姓是不可能傾其所有去購房的。

在「住房商品化」的前夜1996年，上海已經下崗了國有企業職工91萬、集體企業職工25萬。這對上海人民的生活帶來了怎樣的影響？據《上海經濟年鑒（1997）》對500戶家庭的統計，1996年時，62.5%的下崗人員家庭月收入從1,305.6元下降到981.3元，因家庭總收入減少導致總支出減少的達下崗人員家庭的52.8%，下崗人員中60.8%的人因無事可做經濟來源僅靠下崗工資，21%的人在打零工，只有9.5%的人重新找到較穩定工作。全國生活水平最高的城市居民生活因「下崗」受到了嚴重影響，在這樣的收入狀況下，怎麼可能通過全民買房來達到「住房商品化」？

但就從1998年底起，上海對普通人實行了「停止福利分房」——只限於對「普通人」。這時，上海國有企業職工已從1991年的403.5萬，下崗到了268.6萬，下崗了1/3；集體企業職工從1991年的101.4萬，下崗到了63.8萬，下崗了37%。

「停止福利分房」這對上海普通職工意味着甚麼？這意味着1998年時職工年平均工資12,059元、平均每戶就業人員1.58人的上海城市家庭，需要承擔當時均價達每平方米3,026元的住房消費了。如果買75平方米的一套房，那時已經需要22.7萬元，與當時的上海城市家庭戶均年收入1.9萬元相比，相差11倍。而據聯合國人居中心信息辦《人類居住》1994年1月號統計，90年代國際上房價與收入比平均值為4.78，（不計撒哈拉以南非洲，那裏的房價與收入比僅1.04。）

打開當時的報紙，凡是有關房地產的廣告熱鬧得很。「益民公寓以低於成本價的每平方米3,860元拋出，半月售出百餘套」，「寶山外環線每平方米980元，四十天售出100套」，「虹口恒業公寓每平方米3,888元，十天售60套」，「位於金橋開發區的華高苑以2,580~2,800元的成本價銷售，簽約購房百多人」……但是，與今天的房價與普通人無關一樣，今天看來「這麼便宜」的房價，在1998年也與當時的普通人無關。華高苑位於今天也算偏僻地段的金橋開發區，當時華高苑的銷售處為了說明房屋的「檔次」，特地提供了百多個買樓人的身份。據統計，內資企業中層幹部佔25%，三資企業職員佔23%，總經理佔21%，教授、醫生、律師佔16%，文藝工作者佔5%，其他人員佔5%，公務員佔1%。這裏，我們看到的是購買單價每平方米2,500元房子的，都是當時的「成功人士」，沒有普通人的份。不過，「成功人士」也只能買這個價這個地段的房子，處於「下崗進行中」的普通工薪階層還有緣問津商品房嗎？

然而，事實是：你不問津也得問津，因為上海很快就停止供應除了「商品房」以外的任何房源了！這叫做「實行單軌制」。而「單軌制」能得以無障礙地實施，是有着政府背景的——「舊房改造」、「城市改造」從上世紀90年代初起導致上海每年發生三、四百萬平方米的拆遷面積，靠着大拆遷，政府一手製造了住房供應，又一手製造了住房需求。而自上海當了「住房商品化」的始作俑城市，全國都在學上海的樣。

「住房商品化」這個「新的經濟增長點」，是通過「拆遷」這個政府行為將全民都裹挾進來——司法部門不接拆遷官司的原因就在此。住房商品化，這本是中國世紀之交開始的又一場

全民運動，這種全民運動的運作方式，各級政府早已駕輕就熟。

所有發生的這一切，是按其必然發生的邏輯在發生。

因為制定國發〔1998〕23號文件的初衷的確不是「為人民」，而是「為政府」，中央政府想找到新的經濟增長點，找到了「住房商品化」這一途徑，而能從「住房商品化」中得到好處的權力部門，就此「發現」到了中央政府的軟肋。他們沒有國務院主要領導的顧忌，只有在利益驅使下為所欲為的膽魄！

敢將「低工資制度下走住房商品化的道路」、「中低收入家庭購買經濟適用住房」的國務院文件精神全盤篡改，是因為已經把官員利益綑綁進去了的房地產業界掐到了中央政府的軟肋——中央政府亟需找到的「新的經濟增長點」，而他們的「新的利益增長點」將在中央政府尋找「新的經濟增長點」過程中得到最大程度實現，於是，他們就將中央的「新的經濟增長點」綁架在他們的「新的利益增長點」上，迫使每個普通人為他們「新的利益增長點」貢獻出錢來！

第四章

「政」、「房」一體，「金魂」附體

第一節　二十年「不差錢」的房地產業

沒有金融業的介入，房地產業無以成為「新的經濟增長點」，這是沒有異議的。金融業從何時介入房地產運作的？從1991年。

打開年鑒類刊物《上海市房地產市場（1992）》，能看到以下一組信息：

陸家嘴金融貿易區開發公司合資對象：中國人民保險公司投資信託公司、中國人民保險公司上海分公司、上海實業有限公司、香港澤鴻發展有限公司。

外高橋保稅區開發公司合資對象：中國銀行上海信託諮詢公司、中國建設投資（香港）有限公司、香港招商局集團有限公司。

金橋出口加工區開發公司首期合資對象：中國工商銀行浦東分行、中國建設銀行浦東分行、中國農業銀行浦東分行、上海投資信託公司；

金橋出口加工區開發公司二期合資對象：香港建設投資有限公司、香港招商局。

與陸家嘴金融貿易區開發公司合作的上海實業（集團）有限公司是一個「於1981年7月在香港註冊成立，是上海市政府全資擁有的綜合性企業集團。在境內外擁有多家上市公司和直屬企業集團；在北美、日本、歐洲、獨聯體、大洋洲、南非、東南亞、南美、中東等地建有九個海外地區總部，已形成全球性跨國經營網絡」。這裏，最需注意的是「上海市政府全資擁有的綜合性企業集團」這個註解，這就把「陸家嘴金融貿易區開發公司」主要合資對象的「政府背景」交代清楚了。香港澤鴻發展有限公司算是「境外」投資類公司，背景不詳。中國人民保險公司名下的公司都是屬於金融集團的，而外高橋和金橋開發公司的合資對象也都是「穿金戴銀」的公司。

《上海市房地產市場（1992）》這樣介紹：浦東新區的金融機構為了參與、支持浦東建設，採取了與三大公司合資的辦法，使土地資本與金融資本結合起來，從而大大加強了開發公司的開發實力。

今天看來，這句話說得不太恰當。當時的金融改革尚未開始，政策性銀行尚未組建，金融機構都是隸屬於國家的，不獨立的金融機構談不上有「參與、支持浦東建設」的意識。其實浦東新區的金融機構介入三大開發公司，也就是政府命令罷了。就像市委組織部以滬委組（90）幹字第327號文任命陸家嘴金融貿易開發公司總經理、市政府以滬府辦（1990）第130號文批准建立上海外高橋保稅區等三個開發公司、市建委以滬建經（92）第430號文批准陸家嘴金融貿易區開發公司改制為上海陸家嘴金融貿易區開發股份公司、市政府以滬府浦辦（92）第145號文同意保留上海陸家嘴金融貿易區開發公司建制和上海陸家嘴金融貿易

區股份公司為上海陸家嘴金融貿易區開發公司的子公司等一樣，都屬於政府行為。

金融機構以甚麼形式參與三大開發公司的建設？

前面已經交代過，土地的「成片出讓」開始時，開發公司並沒有繳出讓金給政府，政府用支票參與了土地開發，但那是空頭支票。那時土地開發費用雖然便宜，但徵地費用也需每平方米140元、七通一平開發費用每平方米150元[30] 到1993年已經累計開發了1,000萬平方米土地，需要開發費用30億元。毋庸置疑，這些錢都如數到賬了。這就是金融機構參與的結果。金融機構以如下幾個方式參與：

以地合資——開發公司以其土地入股，中外銀行以錢入股，合資成一家公司後，開發資金自然有了。

以地集股——開發公司的土地資本和金融單位的資本金為最原始股本，再組建股份公司，大量吸收社會資金。

以地招商——開發公司對土地進行基礎設施建設後，將開發後的「熟地」轉讓給中外投資者，這時土地開始「生財」，金融機構作為參股公司就有了資金回報。而轉讓到「熟地」，除了自己投資建設，也擁有了可再轉讓的土地，這是已轉讓到土地的公司和個人所擁有的財源。

以地抵押——大規模的徵地動遷和基礎設施建設需要巨額的資金投入，必須向銀行借貸獲得開發資本，銀行與開發公司「合資」，以土地抵押、政府擔保等方式獲得大量的貸款就成了開發公司的自家屋裏事。

---

30 七通一平費用見《上海房地產志》第四篇第五章。

銀行的介入使得「土地吸附資金，以資金提升土地價值，土地更大規模吸附資金，不動產迅速升值，土地開發快速推進」的「滾動開發機制」得以實現。而其弊病，是一切都在不受監督制約下進行。早期浦東土地開發到底付給鄉鎮集體多少錢，都是一筆糊塗賬！

而我們只需知道，自打銀行與房地產結成「親家」，房地產業就從此「不差錢」了！

從表11、表12，就能看出「不差錢」的端倪。

表11：全國房地產開發企業歷年資金來源表(1997~2009)

年份	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
本年資金來源小計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
利用外資佔	12.1%	8.2%	5.4%	2.8%	1.8%	1.7%	1.3%
國內貸款佔	23.9%	23.9%	23.2%	23.1%	22.0%	22.8%	23.7%
自籌資金佔	25.5%	26.4%	28.0%	26.9%	28.4%	28.1%	28.6%
其他資金佔	38.5%	41.5%	43.4%	47.2%	47.8%	47.4%	46.4%
#商品房定金及預付款佔	29.7%	32.3%	33.8%	38.3%	39.3%	38.6%	38.7%
#個人按揭貸款佔							
年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
本年資金來源合計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
利用外資佔	1.3%	1.2%	1.5%	1.7%	1.8%	0.8%	
國內貸款佔	18.4%	18.3%	19.7%	18.7%	19.2%	19.8%	17.3%
自籌資金佔	30.3%	32.7%	31.7%	31.4%	38.6%	31.3%	
其他資金佔	50.0%	47.8%	47.1%	48.2%	40.4%	48.1%	

#商品房定金及預付款佔	43.1%	32.5%	30.2%	28.5%	24.6%	27.9%	
#個人按揭貸款佔		6.5%	6.5%	12.3%	9.8%	14.7%	12.7%

資料來源：歷年《中國統計年鑒》、《中國統計摘要》

表12：上海房地產開發企業歷年資金來源表(1996~2009)

年份	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
本年資金來源小計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
國內貸款佔	23.5%	24.3%	24.7%	20.7%	23.4%	21.6%	22.6%
利用外資佔	14.5%	18.4%	14.2%	14.7%	4.2%	3.1%	3.2%
自籌資金佔	34.2%	29.7%	29.3%	29.3%	31.9%	31.2%	26.6%
#自有資金佔	15.3%	12.0%	10.7%	13.2%	13.5%	14.3%	13%
其他資金佔	27.8%	27.6%	31.8%	35.3%	40.5%	44.1%	47.6%
#定金預付款佔	19.5%	19.3%	21.1%	26.6%	34.5%	37.8%	41.5%
年份	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
本年資金來源小計	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
國內貸款佔	21.8%	21.1%	24.3%	26.4%	21.9%	26.0%	21.8%
利用外資佔	2.6%	1.7%	2.0%	2.6%	2.9%	3.4%	0.9%
自籌資金佔	24.2%	24.6%	26.5%	26.6%	22.9%	28.2%	21.3%
#自有資金佔		13.4%					
其他資金佔	51.4%	52.6%	47.2%			44.4%	52.3%
#定金預付款佔	44.8%	46.7%			13.4%		

資料來源：《50年上海投資建設統計年鑒》、《上海投資建設統計年鑒》、歷年《上海統計年鑒》、

一張《全國房地產開發企業歷年資金來源表》，一張《上海房地產開發企業歷年資金來源表》：這兩張表告訴我們，這就是一個「不差錢」的行業！

這個行業「顯性」的貸款佔資金來源的1/5，還有「隱性」的貸款「隱」在「自籌資金」和「其他資金」中。本來，房地產企業自籌資金需佔年度資金來源的1/3，有關文件是有「硬性規定」的，但上海房地產企業就是牛牛的不執行，到2009年，上海房地產企業的自籌資金只佔年度資金來源的1/5強了！「自籌資金」還不等於「自有資金」，自有資金才是行業和企業的資本金，自籌資金中「自有資金」佔多少，「全國表」上沒有反映，「上海表」上反映1996年到2004年間「自有資金」平均佔本年資金小計的13%，佔比最低的年份連11%都達不到。這說明自籌資金中相當部份還是由銀行貸款「變通」來的，性質還是屬於銀行投資。「其他資金」在2004年及以前主要由客戶的定金預付款組成，你要購房嗎？那你先付款——中國沒有其他行當能這麼幸運幸福——對房地產業來說，用戶就是冤大頭。2005年開始，個人住房貸款在「其他資金」中比重逐步增加——銀行又在個人住房貸款上「發力」了。其實，中國人民銀行房地產金融分析小組提供的《2004年中國房地產金融報告》早就指出：「房地產開發資金來源中，自籌資金主要由商品房銷售收入轉變而來，大部份來自購房者的銀行按揭貸款，按首付30%計算，企業自籌資金中有大約70%來自銀行貸款；『定金和預收款』也有30%的資金來自銀行貸款，以此計算房地產開發中使用銀行貸款的比重在55%以上。」

「房地產開發中使用銀行貸款的比重在55%以上」，定金

預收款的70%來自購房者，再加上建築單位的「帶資」、「墊資」，房地產業的自有資金只需13%就夠用了！

中國360行，唯有房地產業在用錢上可以這麼「瀟灑」，房地產業不光有了「支柱產業」的名份，更重要的是有了用銀行和消費者的真金白銀支柱着的實質。

於是，房地產業成了所有行業中有着最大花錢自由度的行業，成了行業實際利潤遠遠超過社會平均利潤的行業，成了背後站有能呼風喚雨興風作浪「莊家」的奇特行業。

第二節　房地產業「不差錢」的奧秘
——一塊「公費澆灌的自留地」

當土地出讓成為政府官員的利益來源，房地產業必然要被政府官員劃成一塊塊「自留地」。自留地需要澆水，房地產業要澆的是真金白銀，要發展房地產，就得將銀行拽進來。

無論房地產業競爭有多激烈，能「得地」的房地產公司也就要麼是「政府自控公司」，要麼是「官員自控公司」。這些公司就是政府官員的「自留地」，只有這些房地產公司才是「不差錢」的能享受得到銀行撒金灑銀福氣的幸運兒。「不差錢」的公司淘汰了大量「差錢」公司，結果是整個房地產業以「不差錢」的整體面貌出現。2006年冬天，《21世紀經濟報道》有一篇題為《上海地產商探秘：60%是披着「市場化」的紅頂商人》的報道，文中介紹了幾個有着深深「政府背景」的當選上了上海第三屆房地產業50強的企業（2004年），本書作者將此內容整理成表格，以饗讀者。

表13：上海房地產業「強企」與政府關係

2008年排名(註1)	2004年排名(註2)	單位	組建者或組建前單位	組建日期	總經理或董事長	曾任行政職務(註3)	出生年月(註4)	備註
1	1	綠地集團	上海市農委和上海市建委組建	1992	張玉良	上海市農委住宅辦副主任	1958	
3	2	大華集團	大場鄉商品住宅開發公司	1988	金惠民	大場鎮副鎮長	1953	05年福布斯排名第36位
5	4	中星集團	上海市住宅建設辦公室	1994				
	9	東方城市花園	上海嚴橋實業總公司	1993	山佳明	嚴橋鄉副鄉長、嚴橋鎮鎮長	1949	
11	12	浦東新區房地產集團			楊永康	徐匯區房屋土地管理局副局長	1953	
14	21	中環投資開發集團	普陀區城市建設綜合開發公司		周玉升	普陀區住宅建設辦公室主任	50年代初	
19	36	上海城開集團	徐匯區住宅建設辦公室等		徐麟祥	徐匯區建委副主任、徐匯區規土局副局長	1952	首任董事長

36	49	中邦置業集團	聯洋置業（浦東土地控股公司與洋涇鄉聯營）	1999	銜平	浦東新區管委會秘書	2011年約43歲	下海「任務」：通過「聯洋」改變浦東新區常住人口的結構

〔註1〕指上海第四屆房地產企業50強排名。
〔註2〕指上海第三屆房地產企業50強排名。
〔註3〕指董事長總經理的曾任行政職務。
〔註4〕指董事長總經理的出生年月。

這是一張「中國式市場經濟」的關係表，體現出來的政府機構與房地產業的關係簡直就是「父」與「子」的關係。

所以，如果問「憑甚麼房地產商可以將別人的利益一起圈來為實現他的利益最大化服務」？「憑甚麼自有資金比例低到微不足道，卻能操縱巨額資金玩房地產業」？「憑甚麼自有資金比例低到微不足道，照樣能借到錢、籌到錢」？上表就是答案。

這些董事長、總經理們中有一些人樂意以「紅頂商人」自居！但他們不是胡雪巖，胡雪巖成為「紅頂商人」，底子是靠自己打拼來的，中國世紀之交列入「強位」的房地產商們，他們的「底子」只不過是他們的「紅頂」，「紅頂」是政府授的，「經商」是政府讓去的，即使「自願下海」，還不是依仗着自己有「紅頂」並與「授『紅頂』的」保持着親密關係？這能和胡雪巖比嗎！

如果手中沒有土地，房地產商就「強」不起來，也無從「強」起；如果缺乏得到土地的「路數」，房地產商同樣也

「強」不起來，同樣無從「強」起！而給誰土地、以多少單價給土地的權利掌握在政府官員手裏；近水樓台先得月，有強硬政府背景的先得地，得地的企業無論是國企還是以後轉制成私企，這些企業「做強做大」的概率要遠遠超出缺乏強有力政府背景的房地產企業！更何況這些「強」企中有的還是為了接受「組織交辦任務」而成立的呢（見上表最後一欄「備註」）！

房地產業「不差錢」。房地產業是掌有土地的官員們和房地產商共同經營的自留地，這塊自留地由銀行通過「房地產開發貸款」和「個人住房貸款」來負責灌溉。也由於房地產業是掌有土地的官員們和房地產商共同經營的自留地，連國有私有建築公司都爭着「帶資」「墊資」前來為房地產公司服務，「不差錢」的房地產業就更「不差錢」了。

然而，「不差錢」還要會經營：如果不差錢還經營得很差，經營得很差又竟然活得很好，那就更證明這個「市場」只不過是「政府交辦市場」，是僞市場。「不差錢」的中國房地產商將這個「市場」經營得如何呢？本書作者在此作兩個對比：（1）將處在上海房地產企業「改制」時期的財務報表與同時段正值金融危機的香港房地產業財務報表做個對比，相信懂點財務的都能作出比較：1999~2001年的香港房地產市場與1997~2001年的上海房地產市場，哪個是真市場經濟、哪個是僞市場經濟？（2）將2000年到2009年全國房地產業的投資和主營業務收入與同時段的全國工業的投資和主營業務收入作一直觀比較。

先作第一個對比，看表14：

表14：香港房屋協會財務報表與上海房地產企業財務報表對比

	香港房協報表			上海房地產開發企業報表				
	1999.3~2000.3	2000.3~2001.3	2001.3~2002.3	1997	1998	1999	2000	2001
固定資產佔總資產	25.0%	24.2%	25.0%	6.2%	8.9%	8.6%		
流動資產佔總資產	57.5%	58.3%	65.8%	82.0%	79.7%	79.4%		
總負債佔總資產	14.1%	12.2%	7.3%	71.0%	69.6%	70.6%	68.0%	
存貨佔總資產（不含建造中物業）	17.2%	13.1%	23.7%	20.9%	21.0%	22.7%		
建造中物業佔總資產	13.4%	15.1%	6.8%	32.5%	30.4%	30.6%		
存貨佔流動資產（不含建造中物業）	40.0%	22.5%	36.1%	25.3%	26.3%	28.6%		
建造中物業佔流動資產	23.2%	25.8%	10.3%	39.5%	38.1%	38.6%		
貨幣資金佔流動資產	36.0%	51.0%	53.0%	6.1%	5.5%	5.9%		
銷售費用／經營收入	2.0%	1.5%	1.7%	2.0%	3.1%	2.9%		
經營成本／經營收入	51.0%	57.0%	65.8%	74.6%	74.5%	79.6%		
負債總額／淨資產	16.4%	13.9%	7.9%	244.0%	228.9%	239.6%	212.8%	
利潤佔經營收入（經營利潤率）	40.0%	27.0%	26.7%	7.8%	7.6%	2.3%	4.4%	4.7%
利潤佔總資產	17.9%	5.0%	2.0%	0.9%	0.9%	0.3%	0.6%	
房屋銷售收入比上年增減		-68.60%	-39.7%	-2.5%	70.7%	16.4%	32.1%	25.9%
房屋出租收入比上年增減		-1.90%	-8.1%	49.7%	-9.2%	67.2%	28.3%	48.4%

〔註〕上海房地產業開發企業報表數據引自上海社科院房地產研究中心對外公佈的財務數據和經營指標；香港數據來自香港房屋協會1999年4月至2001年3月、2000年4月至2001年3月、2001年4月至2002年3月會計年度財務報告。

世紀之交，上海房地產業經營能力和對社會的貢獻遠不及連跌五年處於低谷期的香港同業，這是無異議的：以經營成本比經營收入，上海比香港多20個左右百分點，以經營利潤率比較，上海比香港少20個百分點；有着比香港多出約20個百分點的流動資產，實際可流動的資產在按相反比例鋭減；當時上海房地產商一直在説：沒利潤！卻還敢以100元的本錢借244元的債大概本意就是不想還；香港樓市連續下跌，房屋銷售形勢極壞，資本收益率有2%~5%，（1999~2000年度可是18%的資本收益率！）上海據説在世紀之交房屋銷售形勢極好，差一點沒有資本收益率；香港在銷售收入跌幅達69%時，利潤能佔到經營收入的27%，上海在銷售收入增幅超過70%時，利潤佔經營收入要比香港少20個百分點；……

但是上海的房地產商就是活得極滋潤！

再作第二個對比，看表15、表16：

表15：全國工業企業主營業務收入與投資額對比（2000~2009）

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	合計
工業主營業務收入(萬億)	8.41	9.37	10.95	14.32	19.89	24.5	31.36	39.97	50	47.46	256.2
工業投資額(萬億)	0.9	0.9	1.2	1.6	2.2	3.1	3.9	5	6.4	8	33.2
投資相當於主營業務收入	11%	10%	11%	11%	11%	13%	12%	13%	13%	17%	13%

資料來源：《中國統計年鑒》

〔註〕「工業」包括了含有493個行業小類的製造業、含有33個行業小類的採礦業、含有10個行業小類的電力、燃氣及水的生產供應業。

表16：全國房地產開發企業經營總收入與投資額對比(2000~2009)

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	合計
房地產開發企業經營總收入(萬億)	0.5	0.5	0.7	0.9	1.3	1.5	1.8	2.3	2.7	3.5	15.7
房地產開發企業本年完成投資額(萬億)	0.5	0.6	0.8	1.0	1.3	1.6	1.9	2.5	3.1	3.6	16.9
本年完成投資相當於本年經營總收入	100%	120%	114%	111%	100%	107%	106%	109%	115%	103%	108%

資料來源：《中國統計年鑒》

展示連續十年的工業投資額和工業的主營業務收入，同時也展示連續十年的房地產業投資額和房地產業的總經營收入，是為了提供直觀的對比——2000年至2009年，工業投資額是33.2萬億元，是房地產業完成投資額的兩倍；工業的主營業務收入（主要指銷售額）是256.23萬億元，是房地產業的16倍。工業的投資額是主營業務收入的13%，房地產業的投資額卻是經營總收入的1.08倍！這裏，不需懂得更多的衡量企業經營的指標，只憑常識就可以下結論，房地產業這不叫「投資」，這叫「逗你玩」——資金投進去多少就「收入」多少，投資和經營收入自成封閉的循

環。這樣的「投資」，能「收益」的只是與房地產業利益攸關的部門和個人，對全社會經濟產出水平毫無建樹。並且，經營總收入連續十幾年小於投資額，這也能算「投資」的話，那簡直是在挑戰正常人的智商。很清楚，只有在「投資資金絕大部份不是自己的」和有實力的房地產企業屬於「政府自控」和「官員自控」這樣兩個前提下，才有可能這麼玩法！這是在自己的自留地上玩，但澆水澆肥不用管，收穫才是自己的！

所以，中國所謂的「房地產市場」究竟能不能算市場，在事實面前是不難作回答的。在充份市場化的社會裹，得到資本是要有相應成本代價的，大資本大代價，小資本小代價，大資本去經營官窰，小資本經營鍋碗瓢勺，由於都是花了代價才能經營，做鍋碗瓢勺生意的不會輕易放棄小買賣與經營官窰的爭利。但如果經營鍋碗瓢勺的白揀了一筆錢，那只要官窰利潤夠大，就會不管自己識不識得官窰先把錢投進去再說。大量資金如飛蛾撲火撲向房地產，這一說明房地產業利潤之豐厚——1995年，上海房地產業的經營利潤率高達14.9%，二也反映了這個行業「公費澆灌的自留地」之性質。這個性質決定這個行業得到資金的成本極低。而當所有的低成本得來的資金都湧到房地產「官窰市場」上爭利，將把市場的調節作用逼為零！宏觀調控幾次半途而廢，房地產業的資金得來成本太低是主要原因之一。在自有資金佔比很低，得到可運作資本的成本必定也低的情況下，資本的趨利性將比充份市場化的社會表現出來的更加明顯、更加盲目，造成的危害就更不容忽視。

第三節　巨額負債——房地產業的「要挾資本」

截至2010年底，全國房地產業貸款餘額佔到全部金融機構人民幣貸款餘額的19.4%，達9.31萬億[31]。

房地產業貸款既包括了房地產業的地產開發貸款和房產開發貸款，又包括了居民的個人住房貸款。2009年房地產開發貸款餘額共計3.1萬億元，這3.1萬億元貸款餘額是2009年房地產業12.5萬億負債中的一部份[32]，2009年的房地產業負債額超出了從1992年到2008年十七年累計的商品住宅銷售額，十七年累計的商品住宅銷售額是11.6萬億。

房地產業自身是不大考慮「靠甚麼來還債」的，這個行業只考慮如何將房價漲上去。比如，2009年以前的以往十七年，商品住宅銷售總額是11.6萬億元，而2009年和2010年兩年的商品住宅銷售額就達到8.2萬億元，銷售的住宅面積比起2006年至2008年三年的銷售面積還少0.56億平方米！2009年、2010年的「商品住宅全國平均單價」就這樣比前三年漲了33%！

2010年的房地產業貸款中有6.2萬億元是個人住房貸款。

個人住房貸款餘額在1998年時還只是房地產開發貸款餘額的16%，到2000年就超過了房地產開發貸款餘額。到2010年是房地產開發貸款餘額的兩倍，達6.2萬億元，這也幾乎是2008年個人住房貸款餘額的兩倍。2009年和2010年個人住房貸款的激增既是「全民買房」的結果，也是房價猛漲的結果——貸款額多少

31　房地產貸款餘額見《2010年第四季度中國貨幣政策執行報告》，全部金融機構人民幣貸款餘額見《中華人民共和國2010年國民經濟和社會發展統計公報》。

32　負債額見《中國統計年鑒（2010）》。

是由購房款來決定的。

都說個人住房貸款是銀行的優質資產，可是這6.2萬億的「優質資產」抵押的不僅是房產，抵押的是居民今後十幾年二十幾年的舒適生活保障！抵押的是全國居民對其他商品和服務的潛在購買力——2009年，4.97萬個年主營業務收入200萬元及以上的住宿餐飲企業的全部餐費收入是3,373億元，4.26萬個年主營業務收入500萬元及以上的零售企業的全部商品銷售額是4.3萬億元，從1992年到2008年，十七年來全國的大、中、小學和幼兒園的學雜費總計是1.42萬億元；如此一比較，就可知6.2萬億元的個人住房貸款餘額對於居民生活的影響程度！

住房最早「商品化」的上海，居民因買房造成的債務負擔率早在2004年就已經超過了155%（債務負擔率的計算公式：債務負擔率=個人抵押貸款餘額÷城鎮居民可支配收入×100%），2009年，上海居民的債務負擔率為148%。

全國居民的個人住房貸款餘額從2007年的2.7萬億元增加到2010年的6.2萬億元，增加絕對值是3.5萬億元；可知道2009年全國共43萬個規模以上工業企業的利潤總額也就是3.5萬億元？

居民住房貸款餘額的6.2萬億元加上房地產開發貸款餘額的3.1萬億元，構成了佔去2010年全國金融機構人民幣貸款餘額19.4%的房地產業全部貸款。貸款的結果是將更多的資金「固定」起來。成為缺乏活力的「固定資產」——房地產業製造出來的「住房」這一「固定資產」自1999年以來已經積澱了十幾萬億資金了！（詳見本書第十六章：《「飯碗」是怎樣被「砼製GDP」壓扁的？》）

巨額的居民住房貸款加上巨額的房地產開發貸款，使房地

產商動不動以「房價下跌導致銀行的不良貸款率增加」相要挾，房地產商的要挾是不是有道理且不說，問題在於是誰給了房地產商要挾的資本？誰在配合房地產商要挾？沒有足夠的要挾資本，能要挾嗎？

其實，對於中國的金融業來說，即使「房價下跌導致銀行的不良貸款率增加」是事實，也不值得大驚小怪！2004年全國房價上升了9.7%，上海房價上升14.6%，那時房地產業的全部貸款餘額是2.63萬億元，即使如一些人所說「房價下跌30%，不良貸款要增加到2.08%」，2.63萬億貸款最多發生547億元的不良貸款，正好等於2003年中國五大銀行在資本回報率上與全球大銀行的差距！

2003年全球1000家大銀行的平均一級資本回報率是17.6%，中國僅為10%[33]。2003年時，中國、農業、工商、建設、交通五大銀行的資產總計是16.38萬億元，負債是15.66萬億元，一級資本可視作資產總計減去負債為7,214億元（五大銀行2003年所有者權益為7,165億元），17.6%的一級資本資本回報率是1,270億元，10%的一級資本回報率是721億元，兩者之差是549億元，這549億元體現的是2003年的中國銀行業在資本回報率上與世界平均水平的差距（當然，2009年中國銀監會主席宣佈：「銀行的資本回報率達到了17.1%，整個行業也是全世界第一。」），反映的是中國五大銀行在2003年時的低效率，「547億元」反映的則是如果降低房價可能導致的最高不良貸款損失，但不降房價，就勢必讓整個中國經濟為房地產業陪綁，這個損失就遠遠不止

33　見英國《銀行家》雜誌每年對世界1,000家大銀行排名。

547億！「549億元」的「效率損失」是已經發生的，誰都不去在乎，「547億元」的「不良貸款」並沒有發生，卻在高調「防降房價於未來」了！

即使發生了547億元的不良貸款，放在該年金融機構全部人民幣貸款餘額17.8萬億元的總盤子上，不良貸款率是0.3%；即便是2010年的9.35萬億元房地產貸款都發生了2.08%的不良貸款率，那是1,945億元，也沒有甚麼可怕，少點公款吃喝就甚麼都有了——1,945億元大致相當於近些年一年的餐飲業社會集團消費額的20%。並且，1,945億元只佔2010年金融機構全部人民幣貸款餘額的0.4%，銀監會主席在2010年12月發表文章，認為中國可以承受2%的不良貸款率，那麼，如果0.4%的不良貸款率是讓中國經濟從「被房地產陪綁」到「鬆綁」的代價，那代價就值得付！以「不良貸款」來要挾房價升跌是沒有道理的。

無論房價漲到如何不可思議，總有人出來申辯房價不能跌的理由，似乎房價一跌，天要塌下來。其實，天不會塌下來。香港就是個例子。

記得從1998年到2002年，香港房價連續五年一直在跌。

2001年初，新界荃灣中心65平方米的房曾以60萬港元的價格成交，2002年，香港每月按揭還貸三、四千元就可以成為業主，被香港房地產權威人士認為「這是任何社會不常出現的情況」（見香港中原地產網有關評論文章）。香港有一半居民是通過按揭置的居所，房價大跌，使相當一部份居民的房產值低於按揭額，買了房子反倒落了個資不抵債（與樓價高峰期相比，香港樓價曾普遍跌50%~60%）。

地價也在跌。新界住宅用地價在1997年是每平方米7.33萬港

元，1998年一下就跌到了2.81萬港元，此後一直在低位徘徊、市區住宅地價1997年是每平方米21.41萬港元，1998年跌到6.66萬港元（資料來源：香港特別行政區地政總署）。香港政府在土地上是真有寸土寸金的投入的，1985年時，填一平方米土地的成本是400~600港元，而在90年代的填地成本要高達每平方米1,000港元！但是即使這樣的投入，輪到跌時照樣跌。

需指出，香港房地產市場的大跌既與金融風暴有關係，更與1996年1997年的瘋狂炒作有關係。有炒作，必有暴跌。暴跌是對炒作的懲罰。

然而香港的房地產市場沒有崩潰，還在2007年，香港居民購買住宅的價值就接近了金融危機前1996年的水平。香港能經歷大跌而挺了過來，大陸為何跌不得？

香港因為是「市場」，所以跌得；大陸跌不得，因為總有「救市」的力量不讓跌。

表17：香港住宅銷售額（1995~2009）

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2005	2006	2007	2008	2009
住宅買賣合約涉及價值(億港元)	2,658	4,747	8,680	3,409	2,566	2,225	3,128	2,320	4,340	3,438	4,258

資料來源：《香港年報》

第五章

大動遷

—— 一場反市場化的運動

通過住房商品化實現利益集團的「利益增長」，是需要「載體」的。全國範圍的「大動遷」就是載體。「大動遷」是政府行為，是否定公民對「住宅」這一商品持有「消費選擇」權利的政府行為，因此，這是一場反市場化的運動。同時，「大動遷」這一政府行為更是直接向《中華人民共和國憲法》第39條發起挑戰——憲法第39條條文：中華人民共和國公民的住宅不受侵犯。

第一節　無消費者的「選擇」就無消費者的「需求」

「需求定律」是西方經濟學上極為重要又極為基礎的定律，這個定律，是經濟學上的入門「ABC」。也是市場經濟的ABC。多年來，中國不搞市場經濟，不懂、不熟悉這個定理情有可原；但是，如果真要搞「市場經濟」，必須尊重需求定律，否則，就是僞市場經濟。

首先把「需求」當作一個定律來定義來闡述的，是生於1842年的英國劍橋大學經濟學教授馬歇爾。在他的代表作《經濟學原理》中，馬歇爾提出了著名的「需求定律」。

……因此，就可得出一個普遍的需求律：要出售的數量越大，為了找到購買者，這個數量的售價就必然越小；或者，換句話說，需要的數量隨着價格的下跌而增大，並隨着價格的上漲而減少。

以上一段字，就是原汁原味的馬歇爾需求定律。這個定律往往被誤讀，誤把馬歇爾說的「需要的數量」（即通常所說需求量）當成現實世界中真實發生的交易量了！馬歇爾需求定律中「需要的數量」指的是甚麼？他是指有一個確定的消費者，當問這個消費者每鎊茶葉的價格是50便士時，你最多願意買多少？他回答，願意買6鎊；價格40便士時，最多願意買多少？回答買7鎊；價格33便士時最多願意買8鎊……當價格跌到17便士時，他說他最多願意買13鎊了。這在一定價格限制下的最高購買數量6鎊、7鎊、8鎊、13鎊才是需求定律中指的「需要的數量」，即「需求量」，這個需求量是消費者的需求意願的量的表現式，也是理論上的需求量。

需求定律中的需求量只是需求意願的量的表現，事實上並不存在。但是需求量這個概念非常重要，「需求定律是經濟學的靈魂，而這靈魂的重點是需求量這個抽象概念。這是科學起點的需要。」（張五常《經濟解釋》）因此，需求定律決不是隨便甚麼人拿來就可以「活學活用」、「急用先學」的。

可是在這十來年中，我們從學者官員口中筆下反覆聽到這樣一種「理論」：既然需求定律說價格越低需求量越大，現在需求量這麼大，說明房地產價格並不高，面對如此的需求，房子應該還要漲，才符合需求定律。

現在，我們先來分析這段話的邏輯錯誤在哪裏。

一、從邏輯判斷角度分析其錯誤

如果用需求定律建立邏輯判斷式，允許存在兩種邏輯結構：（1）肯定式：如果價格低，那麼需求量大；現在價格低，所以需求量大。（2）否定式：如果價格低，那麼需求量大；現在需求量不大；所以，價格不低。

在以上兩種邏輯結構中，「價格低」是理由，「需求量大」是推斷，「價格低」是「需求量大」的充份條件，「需求量大」是「價格低」的必要條件，只有充份條件才可以作推斷，必要條件不能作推斷。

然而，一些中國學者中國官員口中筆下的「需求定律」是這樣建立邏輯結構的：如果價格低，那麼需求量大；現在需求量大，所以價格低。這裏的邏輯錯誤是：必要條件是不能作推斷的，「需求量大」是必要條件，不能作「價格低」的推斷。因此，邏輯判斷不能成立。

二、從邏輯推理角度分析其錯誤

學者官員口中筆下「需求定律」是這樣建立邏輯推理的：如果價格低，需求量一定大；如果價格不低，需求量一定不大。然而這個邏輯推理是不能成立的，邏輯推理式中必須存在有充份必要條件關係，真正的需求定律中價格和需求量之間是不存在充份必要條件關係的，因為價格低決不是需求量大的充份必要條件，造成需求量大的理由多了。

但中國的學者官員把價格當成了影響需求量的充份必要條件，還因此導出了「房價還能繼續漲」的理由！學者官員不懂邏

輯常識，就會在理論問題上頻頻鬧出笑話。正如馬歇爾所說：「經濟學說比其他任何科學的學說，更容易為那些沒有科學訓練和也許只是間接聽到而斷章取義的人所引用。」

指出了中國學者和官員們曲解「需求定律」所犯的邏輯錯誤還不夠，還需告訴大家如下幾點理解「需求定律」的「ABC」。

1、理論上的「需求量」增加減少不但取決於價格，也取決於收入大小。所以，從經濟理論角度談論住房的市場需求量，決不應該只有一種市場需求量，而是應該根據消費者的不同消費層次，尋找與各自消費能力契合的消費需求。

既然住房的市場需求量應根據社會各階層收入不同而構築不同的需求關係，那麼，在21世紀的當今中國，要把從中等收入者開始以降的中等偏下收入者、低收入者這些社會的絕大多數經濟活動人員都排除出正常住房供應體系以外，這不僅在21世紀的文明社會中絕無僅有，也意味着中國的城市房地產市場已經喪失了市場的基本功能。

2、需求定律反映了凡是價格變動引起的需求量變動，總是價格越低需求量越大，但價格之外因素引起的需求量變動，並不是價格越低需求量越大的。當房地產需求量單由價格決定時，是價格越低需求量越大的，但如果一個城市面臨連續多年的大動遷、面臨大量的投機客時，需求量就決不是由價格所決定、決不是價格越高需求量越小的。需求量既然不是由價格決定，價格高低在這個前提下就不能影響需求量。

3、這是最主要的：需求定律是基於消費行為是由個人作選擇基礎上的定律，消費行為如果不符合「由個人選擇」的這一原則，就不能引用需求定律。所以，需求定律僅僅對於對某物有購

買意願的人才能成立。你如果住房足夠，你也不想在住房上投資或投機，你對住房就沒有購買欲望，價高價低與你完全無關，不降價你的需求量為零，降價你的需求量還是為零。但如果因為動遷要你買房，由於動遷不是你自己的選擇，市場上住房成交量再大，按照需求意願來說，你的需求量仍然為零。至於市場上的成交量因為你動遷而增加，那增加的不是你的需求量，而是讓你動遷的地方政府的需求量。

中國的房地產市場供應之所以「不市場」，問題出在其根本不考慮大多數消費者收入的情況下空談「供求」。房屋供應者（背後站着政府）只根據自己的賺錢意願在「供」，如果這是一個真正意義上的產品市場，供應者是不敢這麼做的。而他們敢這麼做，並且越是這麼做越能賺大錢，這正說明「計劃市場」中的「供應者」居於居高臨下的地位，供應者與消費者是不平等的。

「一切需要的最終調節者是消費者的需要。」（馬歇爾語）如果整個商品經濟大市場缺乏了對最大多數人最需要的物品特別是生活必需品的供應，這個物品市場反映的信息絕對是虛假的、不真實的。無論是市場經濟社會還是計劃經濟社會，都不應該缺失對社會絕大多數人生活必需品的供應，否則就是百姓遭殃；而在1949年前，就解決「住所」而言，大城市的赤貧階層也都能自己解決，即使條件差到如「滾地龍」，也不失是一種解決辦法。雖然從19世紀中葉的大清政府到20世紀上半葉的國民政府都一再立法取締上海地區的草棚屋，卻始終取締不了，甚至代表政府的工部局最終只能與赤貧者對等談判以取得妥協[34]。工部局

34　見《蘇北人在上海，1850~1980》，〔美〕韓起瀾著。

為甚麼肯與赤貧者談判妥協呢？原因在於上海社會需要赤貧者提供的勞務服務——赤貧者中以碼頭工人和人力車夫為主體，工部局不能取締社會對這種勞務的需要，但他們又不能給赤貧者提供住所，就只能妥協了事。

中國的「住房商品化」運動帶出的所謂「住房需求」不是社會的需求，不是老百姓的需求，只是政府的需求——寸土寸金的中心城區的核心區，把居住密度極高的居民聚居地動遷掉造起了大面積的綠地，是老百姓需求？在城市的黃金地段把地鐵車站造得如公交站那樣密集為此大量動遷市民，是老百姓需求？大城市特大城市才造了十幾年的房子已經被稱為要淘汰的「老房型」，屬於拆遷改造對象了，也是老百姓需求？不！這些都是政府需要。表面上，是GDP的需要，是建立景觀城市的需要，實質上，是製造住房成交量的需要、是輕而易舉賺取高級差地租的需要。

百姓真正的需求是自會用錢來投票的，但政府和房地產商製造的需求百姓不願用錢投票。像北京上海這樣的城市，中心城區面積都只有289平方千米，城市最主要經濟活動集中在289平方公里裏面。但是行政區面積就大了。按「市區」計算，北京有1.2萬平方千米市區面積，上海有5,000平方千米市區面積。由於居民生活工作都在289平方千米地界上，居住卻要跑到5,000平方千米、1萬平方千米處市區的邊緣，如果讓市民作自主選擇，他怎麼可能選擇住到那麼遠的地方去（這幾年上海新開工的多層住宅則有80%左右建在外環線以外，上海市統計局公佈的《2010年本市房地產市場運行情況分析》稱，「外環線以外新建商品住宅銷售面積佔近七成」）！即使地鐵全部建成，地鐵乘坐難道是免

費午餐？交通費用的大幅增加將是城市居民對GDP新的巨大貢獻！而如果住房能讓市民作自主選擇，有哪個開發商敢把房子造到1萬平方千米、5,000平方千米的市區邊緣！即使倒貼房地產商地價，他都不敢造！

是政府一手製造了動遷。政府説：動遷是為了改善居民的居住條件。那麼，即使我的住房條件是差，我暫時不想改善允許嗎？做晚輩的為了能照顧不住在一起的長輩或做長輩的為了照顧不住在一起的晚輩而寧願住在倒便桶的舊房裏，這在上海是很普遍的，不要説動遷，就是子女在非中心城區買了房子讓老人住，不願去住的老人也多的是。一些農村孩子在城市有了發展，把老人接到城市來，而老人也往往在城裏呆不長，最後子女為了尊重老人的意願只能把老人再送回鄉。如果用政府官員的邏輯，這些子女罵一頓老人都應該的，「農村條件那麼差，我讓你到城裏來享福還不領情。不許回去！回去人家要説我不孝順。」但硬是違背老人意願、不尊重老人意願就孝順了嗎？不，如果他這樣做了，他不是孝順，他這是做給人家看的，要圖一個孝順的名聲，遭罪的還是老人。

在經濟學的範疇內，人的所有行為都是選擇的結果。選擇，是自己做選擇，而不是讓人家代自己做選擇。

你要給我改善居住條件，但你卻限制、取消了我選擇改善的自由。我出於個人經濟考慮，認為你要讓我在現階段「改善」會打破我的收支安排，會影響我的生活質量，你卻要我搬遷沒商量。我不但沒有了選擇不想「改善」的自由，還沒有了選擇不影響自己生活質量的自由。這樣的動遷，到底有多少為民的成份？而這樣的結果，對政府也未必是好事，我消費了房子，我就不能

消費其他，貸款買房？我貸款消費把錢貸死了十幾年幾十年，我十幾年幾十年裏不敢消費，結果是對國家對我自己都不利，唯獨對房地產商有利！

每一個消費者都可以根據自己選擇的消費畫一條消費曲線，消費曲線反映着消費者的消費組合和消費偏好。但是，當動遷不是他意願又必須動遷時，他的消費曲線上平添出原先不需要的消費，在收入不變情況下，他必須約束願意的消費來增加不情願的消費。讀過經濟學的人也許會脱口而出：這曲線叫做無差異曲線或等優曲線，曲線上的斜率就是以其他消費換取住房消費的邊際替代率。不對！本書作者之所以稱其為「消費曲線」而不稱之為「無差異曲線」，是因為並不是所有的「消費組合」都能套用「無差異曲線」的，只有自己選擇的消費才能稱為「無差異曲線」，「無差異曲線」的含義是「連接所有消費者滿意程度等同的組合」，而不願意「改善」住房條件者的住房花費是自己根本不願意的，何來滿意？

無差異曲線上的商品無論如何增減，都是消費者願意消費而不是被迫消費的商品，消費者老王喜歡吃雞也喜歡吃魚，在收入不變的情況下，老王要多吃雞就必須少吃魚，要多吃魚就要少吃雞，願多吃哪一種都是老王根據自己的滿意程度而定，但是，如果老王愛吃豬肉不愛吃雞，他就不會把雞作為他的消費組合，就不存在那條「無差異曲線」，不存在以雞替代豬肉的邊際替代率，不存在，替代甚麼！

這個經濟學上的「選擇」非常重要，所有的經濟行為都是個人行為，個人行為就是個人作選擇的行為。打開《微觀經濟學》教材，無差異曲線、邊際替代率、消費偏好都是歸入「消費

者選擇」章節之下的，在真正的市場經濟的社會裏，沒有選擇，就沒有消費行為的產生，而我們大規模市政動遷恰恰是政府在替代你選擇，替代你選擇後再讓你掏錢消費，如果這個選擇與你選擇相同，你可以消費得很高興，你可以根據你消費偏好畫出你的無差異曲線；如果政府的選擇與你的選擇完全不同，那你就是在被迫消費，你就不可能畫出你的無差異曲線，硬要畫，那將是條充滿怨恨的「差異曲線」，曲線上任何一點都是他不願意消費的商品在消費他的錢。

世界上哪有這樣的「市場經濟」？

政府不應該代替市民選擇，而是應該為市民創造能進行多種選擇的便利，這才是服務型政府該做的事情。正像洛克在《政府論》中所說：「政府所有的一切權力，既然只是為社會謀幸福，因而不應該是專斷的和憑一時高興的。」

第二節　無視「民產」就無平等交易

政府部門教訓拆遷戶振振有詞：你們原先面積是多少，現在給了你們的面積是多少？你們原先沒有煤衛設施，有的連自來水管都沒有接到家中，現在住上了煤衛獨用的新房子，這不是居住條件大改善了嗎？

但是，這賬是計劃經濟的算法，而不是市場經濟的算法。

計劃經濟時期，國有企業職工住房由國有企業解決，但國有企業職工如果居住在私有住房裏，國家也不會給予解決。一直等到「解決某平方米以下困難戶」提上日程，私房困難戶才算享受到了國家解決住房問題的幸福。

計劃經濟時期由於私人已經沒有財產可言（1976年，全國城鄉居民人均人民幣儲蓄存款17元，城鎮居民人均75元，農村居民人均4.8元），國民在生活上得到的任何改善，都得依賴於國家，都得依賴於政府；所有的改善，都是國家「給」的政府「給」的，而不是在享受自己勞動的成果；因此，計劃經濟時期分配住房，就成了職工「排排坐分果果」要「輪」的「福利」，「輪」到了，感謝國家感謝政府的「給」——這就是計劃經濟時的算法。

市場經濟了，賬就不是這樣算了！

政府認為：拆的不就是你居住的一間二間老舊房子，值不了錢。

市民認為：不對，你拆了我住的房子，也拆毀了我居住的環境，我已經習慣在這樣的環境下生活，習慣於這樣的環境帶來的生活便利。

政府說，環境我們不是考慮了嗎？中心城區的拆遷補貼不是已經與非中心城區有差異了嗎？

市民說，不夠的，這樣算我們要吃大虧。

於是，雙方僵持。

到底誰更沾理？是市民。經典經濟學理論是支持市民的。

美國耶魯大學經濟學教授費雪的資本概念一般化理論是把凡是可以導致收入的都看成資產，收入按利率折現就是資本。在費雪看來，「勞力是資產，知識是資產，相貌是資產，醫生牌照是資產，家庭是資產……，這些都會帶來收入」。（張五常：《經濟解釋》卷二第一章）在拆遷安置中，哪些是可以導致老百姓收入的呢、哪些是可以看成資產的呢？簡單講，凡在交換房屋

時（不分計劃經濟時期還是市場經濟時期）能導致多換些面積的因素，都是可以導致收入的因素，都是資產。譬如，朝向是資產，朝南的優於朝北的，以朝南的較小面積房子是可以換朝北較大面積房子的；房屋結構是資產，公房結構肯定優於搭建房；地段，那更是資產，上海曾有「好女不嫁大楊浦」、「寧要浦西一張床，不要浦東一間房」的說法，計劃經濟時，上海「上只角」的10平方米朝北亭子間可以換到「下只角」18平方米朝南的前樓。那時兩個都沒甚麼其他優勢的人找對象，居住在「上只角」的就比居住在「下只角」的顯得有優勢，地段能促成婚姻也能促敗婚姻，那資產還不重要？上海某房地產網站上有個先生，人家問他住在哪裏？他的回答：「高安路！！！」緊跟的三個驚嘆號表達了高安路在他心中的價值，說明高安路在他心中是能導致收入的，是資產。發展到現在，能讓市民感覺到的「可以導致收入的因素」是越來越多了，如原住地附近是否有重點中小學、是否靠近地鐵輕軌站，是否離就職地近些、是否離家中老人近些……都是可以導致收入的，都算資產。既然這些因素都是資產，市民當然要就着這些因素就着這些條件來爭取自己利益最大化了。

這些因素的確是資產，每放棄一樣都意味着在減少收入增加支出。譬如一個上海中心城區居民搬到南匯、嘉定等前農村地區同時又在中心城區工作的人，他會損失些甚麼？就個人損失而不包括家庭損失而言，他要每月多支出二、三百元公交費，他早上要多犧牲一、二個小時睡眠時間，晚上要多犧牲一、二個小時的休閒時間或可以增加其他收入的時間，如果包括家庭，那損失的更多。

但政府不習慣這樣算，一是計劃經濟不承認這種算法，

1982年憲法將城市土地定為國有，哪怕你1949年前就在一塊高級差地租的土地上擁有產權，也不承認你對這塊土地持有的法律權益；二是政府官員自己沒有必要去斤斤計較居住權益，他們本身掌控着最優質的資源，包括最優質的住房（見本書第三部份第七章），從計劃經濟時期開始，他們就一直是「近水樓台先得月」的，只不過計劃經濟時期住房不作為私產，「先得月」也就都成了「革命工作需要」。但是政府這樣的思維慣性害苦了被拖入了房地產計劃市場的國民，國民們在明吃啞巴虧了！

拆遷造成了這樣的現實問題：政府主導了搞大規模動遷，而政府又不給提供多種選擇：連「租房」的選擇都不提供——上海的新造房沒有留給租賃用的，讓市民就吊在「買房」一棵樹上。房地產商造的房子都是100平方米以上大房型，90平方米的都成為「小房型」了，民眾連選擇買真正的小房型新房都成了泡影。政府極有力度地支持了房地產業，卻沒有能更關注就業問題——要知道「安居」始終與「樂業」聯繫在一起，居住點離工作地不能太遠才是「人性化」。在美國，土地利用規劃條例有規定，居住地和工作地點上下班單程利用交通時間一般不能超過30分鐘！如今當居民們就業成了空前的大問題時，政府不肯拿出搞住房商品化運動的熱情來幫助居民就業，反倒用掘地大動遷的辦法逼居民消費商品房，再沒有比這種行徑更能詮釋官員在土地上的利益了！欲蓋彌彰搞幾個動遷基地不等於「為民」，只要還借助於「市場經濟」說事，那麼，政府提供給居民的居住方便就應該是居民想搬哪裏，哪裏總有着能滿足居民要求的選擇——這才是市場經濟社會中服務型政府做的事情，能做到這些，政府就服務到位了！而現在政府提供的「方便」是我要你搬哪裏，你就得

搬哪裏，這種極其缺乏「選擇」的所謂「市場經濟」，只是計劃市場的「市場經濟」，與真正的市場經濟無關。

政府本身是房地產市場最大得益者，政府得了益為甚麼不把這種益處返回給這個市場中最需要住宅又最缺乏選擇的最大多數市民呢？光從道德角度譴責，是沒有找到問題癥結。政府不給居民多種選擇的經濟學上的原因，是居民還是處在一無所有的地步，居民還不具備在市場經濟中與政府進行利益談判的資本——市場經濟中，交易雙方需要地位平等！現在城市居民對自己的房產持有權，還比不上1949年前滾地龍居民佔地為屋來得牢靠，因為今天只要所住的房子屬於動遷範圍內，是必須動遷沒有商量餘地的，而上世紀30年代上海棚戶區居民卻有能力自發組織起「上海公共租界各區棚戶聯合會」抵抗，與工部局開展對等談判。現在拆遷居民作為個體，怎麼可能與政府對等談判？若居民們想學30年代棚戶區前輩的樣組織起來，又缺乏律法支持——中國沒有《結社法》。1987年中共十三大曾明確提出制定《結社法》的立法任務，並委託民政部起草《結社法》草案。民政部十易其稿，於1993年報送國務院，至今未能出台。

到現在為止，選擇是乏善可陳，動遷是要進行到底的。地方政府已經從動遷中發現，動遷能給高房價尋找一個最底的支撐點——地方政府是決不願意讓房價跌下來的。

第三節　法律的荒誕

——一樣的土地使用權證，不一樣的權利

1982年，中華人民共和國憲法增加了一條「城市的土地屬

於國家所有」。這一條文在當時，並沒有對城市居民掀起任何衝擊波。住「公房」的，認為與己無關；住「私房」的，也認為於己無關。經歷了一系列運動的城市居民在潛意識中早就認同一切都歸國家所有。

「所有權」對當時的「城裏人」而言是「虛字眼」，沒有實質性意義。即使稍微懂點法的人，也不會為憲法加了這一條感到缺了甚麼和多了甚麼。1954年憲法有着「國家保護公民的合法收入、儲蓄、房屋和各種生活資料的所有權」，「國家依照法律保護公民的私有財產的繼承權」等條文，這些條文一不妨礙1956年的工商業社會主義改造，二不妨礙對城市私有房產的社會主義改造，三不妨礙搞文化大革命，「所有權」對於中國普通人可不就是個「虛」的？後來，《中華人民共和國房屋所有權證》到手了，也就是個使用權證。張五常十多年前在《經濟解釋》中提到，中國特色的社會主義主要是將使用權和所有權分開，前者私有，後者公有，於是，你出錢買的商品房歸你使用，但沒有真正意義上的私人所有權，這也是中國特色之一。不過張五常說所有權不重要，重要的是你要進我的房子要取得我的同意，你如果闖入了我的房子，我有權可以把你趕出去。想想也有道理。

大動遷來了。面對為所欲為的野蠻拆遷，居民根本不可能將拆遷人員趕出去，即使他們手握大紅的《中華人民共和國房屋所有權證》加上《中華人民共和國國有土地使用權證》兩證齊全，也敵不過房地產商一張《中華人民共和國國有土地使用權證》！

為甚麼會這樣？

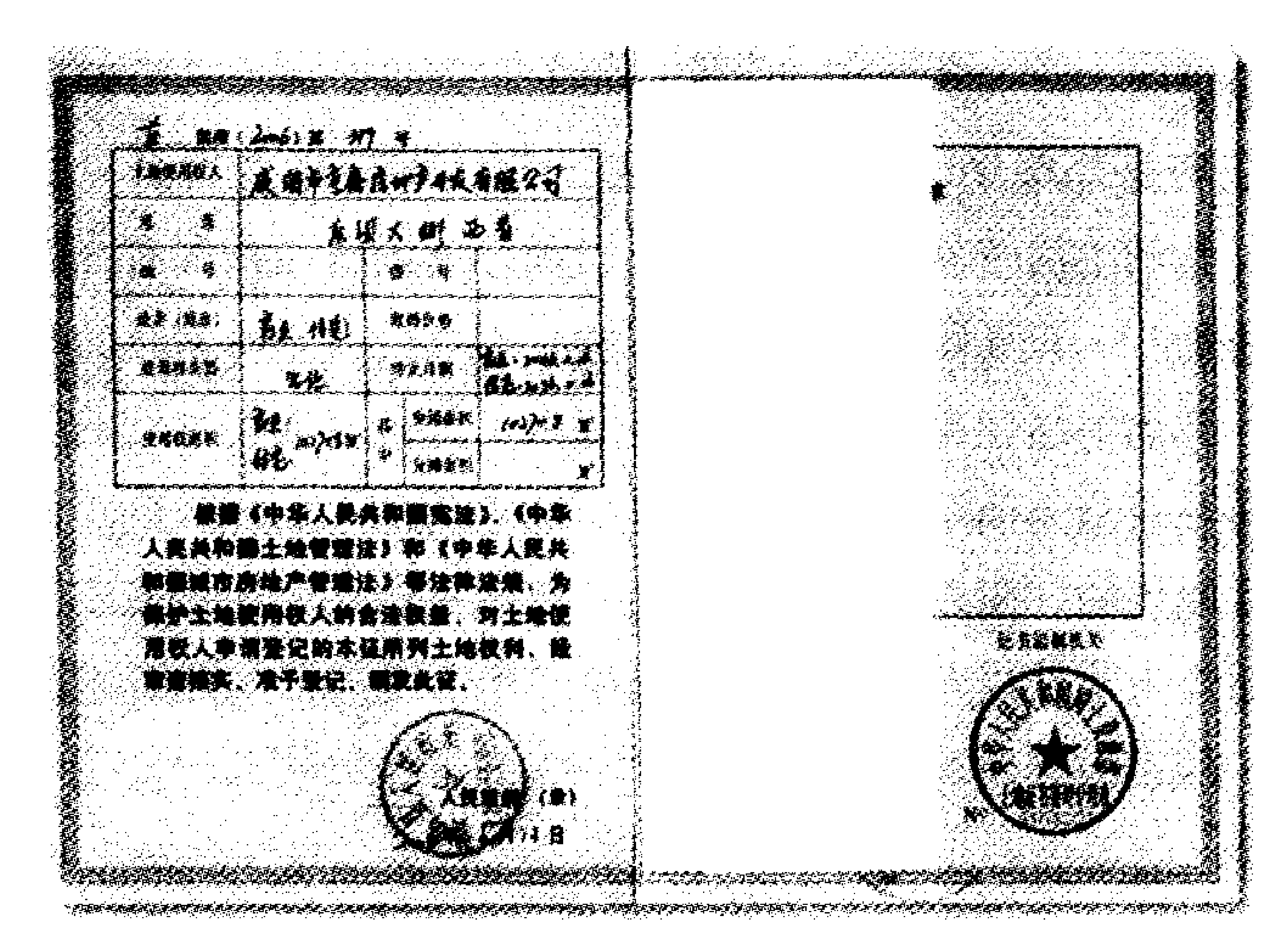
原來，房地產商持有的「土地使用權證」與房產所有者持

有的「土地使用權證」的根本區別是：房地產商持有的「土地使用權證」是含着「處分權」的使用權，含着「處分權」的使用權與其他單純的使用權是有根本區別的，對土地持有處分權僅僅是《物權法》對「建設用地使用權人」給予的特權[35]，居民持有的「土地使用權證」不可能對房子下的土地持有處分權，因此，居民持有的「土地使用權證」其性質是單純使用權，當然敵不過房地產商的「含有處分權的使用權」的「土地使用權證」！所以居民即使「雙證俱全」（指房產使用權證和土地使用權證），如果遇到拆遷還是甚麼都不抵！君不見，既持有房屋所有權證又持有國有土地使用權證的江蘇省揚州市渡江西苑居民，住在2003年剛建成的小區裏，到2010年春天就要面臨「動遷」了！政府要收回他們手中的土地使用權證！動遷的理由是「為了提高城市品位」，政府需要「重新引進開發商」進行「舊城改造」（媒體曝光後，揚州市委市政府決定中止該地塊的土地使用權出讓行為）！

終於明白了各地政府為甚麼會對驅趕原住民的野蠻行徑充耳不聞，會對拆遷官司拒不接受，因為政府自己在製造「一女兩嫁」的荒誕。

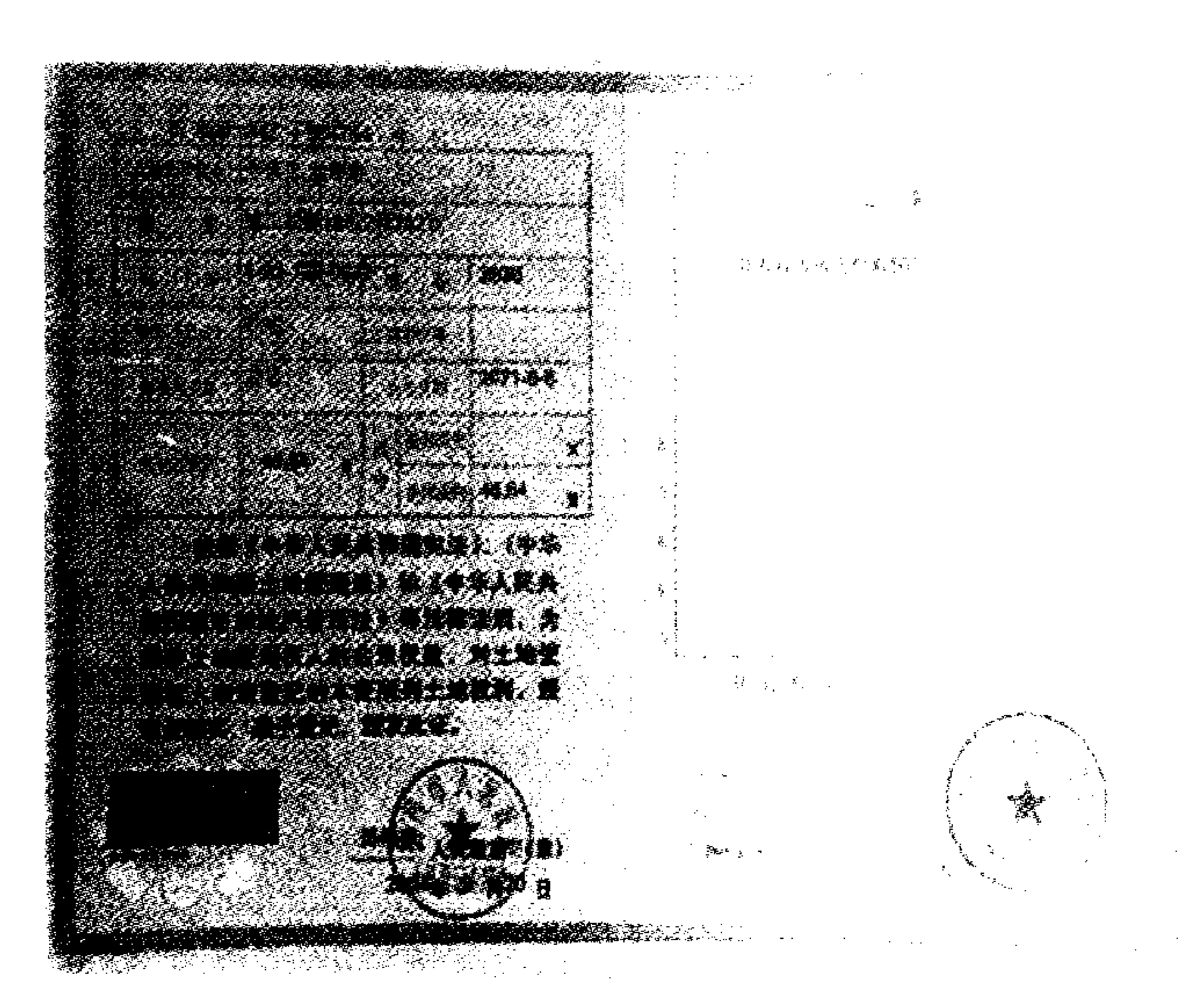
房地產商以贏利為目的，支付了土地出讓金（零支付也有的）從政府手裏得到了土地使用權利，居民打那一刻起，就是住到房地產商私家地盤上了！為了盡快贏利，房地產商當然視土地

35 物權法誕生前，1990年頒發的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》和2002年頒發的《招標拍賣掛牌出讓國有土地使用權規定》亦給予通過受讓國有土地和「招掛拍」取得國有土地的土地使用者「其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動」的權利。本書第一部份第一章第六節中對此有過詳細闡述。



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

房地產商土地證（網絡圖片）



揚州渡江西苑居民土地證（網絡圖片）

上的原住民為累贅，你們每拖延一天，就是在妨礙他發財，和他過不去呀！

住宅是建築物，建築物是屬於土地上的「附着物」，沒有土地，你們的房子就無處「附」！以前你們的房屋是國有土地的「附着物」，只要國有土地性質不變，你們的房子有當然的存在理由，你們的居住權有當然的保護理由；但是，現在你們的房屋已經落在房地產商私人的土地上，房地產商原本要的只是土地，不要土地上的「附着物」和原住民。房屋是附在土地這張皮上的毛，國有土地「皮」之不存，房屋這「毛」焉附？居民尋求政府保護，但政府在出讓土地的同時，將保護居民居住權的責任自己給卸了！

居民們只得自己高高擎起憲法，憲法說了，居民住宅是「不受侵犯」的、「禁止非法侵入」的。

憲法規定的「公民住宅不受侵犯」，這是公民享有的權利，權利是需要保護的，然而，房地產商從持有土地使用權證這一刻起，他也獲得了委託政府保護自己利益的權利。所有拆遷時發生的侵犯了原住民權利的行為，都是房地產商得到土地使用權證後的必然結果——1990年頒發並至今有效的《中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例》第23條規定：土地使用權轉讓時，其地上建築物、其他附着物所有權隨之轉讓。因此，根據邏輯推理，這是政府許可的侵犯。如果政府不許他侵犯，他可以告政府違約。相對而言，居民倒是沒有房地產商那麼理直氣壯。因為「拆遷」往往是政府行為，政府行為總是可以冠用「公共利益」名義的。

政府因為自己制訂的政策給自己造就了矛盾和尷尬。政府

採取的辦法是採取鴕鳥政策——我把頭藏起來，不面對。於是，中國法律史上留下了「不接拆遷官司」的荒唐一頁，居民們以命相抵也阻止不了野蠻拆遷。

第四節　大動遷的雙重動力

將動遷進行到底是有動力的。第一動力來自將中心城區的高的級差地租土地盡入囊中的主觀動機，第二動力來自通過大動遷的新發現：動遷能給高房價尋找一個最底的支撐點。

關於「第一動力」，本書第一章第二章已經闡述過，不多贅言；關於「第二動力」，的確是大動遷給了高房價以「剛性支持」。剛進入21世紀頭幾年時，拆遷戶大多數是中等收入者、中等以下收入者，如果不發生大動遷，在商品房單價在每平方米六、七千元又多是大房型時，即使是上海這樣的城市普通居民也決然不會有買商品房的需求，但是，當你必須動遷、動遷房價格是每平方米4,000元多時，動遷戶就會在每平方米4,000多元的價格基點上，產生購買每平方米六、七千元房子的「需求」，因為這意味着他們是在得到一筆動遷款前提下再加上二、三千元住上單價六、七千元的房子。這時，也只有在這時，拆遷戶自願購房的「需求」才開始產生（注意：「需求量」可不是屬於拆遷戶的，是屬於政府的，在經濟學上，「需求量」與「需求」是兩個不同的概念）。他們一手握着一筆能買到每平方米4,000多元一套房的補償金，一手在計算着如果加上2,000元（相當於每平方米6,000元），可在甚麼地段買多少面積、如果加上3,000元（相當於每平方米7,000元），又可在甚麼地段買多少面積……在這

種情況下，每平方米6,000元、7,000元的房子可以銷得比較好，使人們誤以為每平方米6,000元、7,000元的住宅是適應中低收入群體的，從而使房價信息失真。

大規模拆遷這種不是由消費者個人選擇導致的消費行為就這樣擾亂了商品房市場價格體系，提供了僞信息。而在2005年時，上海商品房的最低價位就在每平方米6,000元、7,000元的底價上得到有力支持——怎麼能不有力？那是佔市場40%~50%銷售量中的一大部份銷售量！

普通商品房房價的低價位在每平方米六、七千元上得到了支持，普通商品房的高房價要往下降就遇到了強有力的阻力。這樣，中等偏上收入者承受單價幾萬元的高房價就很「正常」，他們只能當房奴了。以後，隨着動遷不止，普通商品房的最低價位也就不斷上漲，而現今人們已經被「漲」麻木了。這種麻木的突出表現，就是已經有了一套以上房的普通居民，為自己有「遠見」而慶幸，而不去考慮房子是否該是這個價、這個價是否會永遠堅挺；住房條件本來差的，則為自己「沒本事」而自責，極端例子則是結束自己生命。

其實， 即使對於高收入群體而言，這類群體固然有錢，但有錢不等於你開多高價我就得接受多高價。在一個真正的市場上，商品的價格從來都不是因為賣方提供了買方所需，買方就心存感激，自覺接受這個價格然後買賣成交。買方和賣方都要追求自身利益最大化的，賣方提供商品，當然賣得越貴越好，買方需要商品，當然買得越便宜越好，但買賣雙方都明白，貴和便宜都不可能沒有邊，尋找這個「邊」，就到市場來檢驗——對賣方來說，商品賣不出去，要麼商品沒有社會需求，要麼市場不接受這

個價錢，賣方就不斷調整價格，調到能暢銷了，供不應求了，賣方又要把價再調高，等調到又賣不出去了，再把價調低……，如此往復無窮盡，這才是市場。

現在，一些高收入者、中等以上收入者接受了普通商品房的高房價。他們真的那麼情願嗎？不情願，但是沒有辦法。因為與房地產商在市場上討價還價的下限受阻，他們被迫接受了高價。這個「下限」，就是因為有大量的動遷購房的存在——不要誤會，這決不意味着拆遷戶把房價抬高了！拆遷戶得到的級差地租補差和遷到遠郊後增加的生活成本遠遠低於他們與政府、與房地產商博弈多個回合才得到的補償價的。

高房價還能支撐多久？如果拆遷不再大規模開展——即政府製造的需求量消失，普通商品房的高房價就難以為繼。

政府製造需求量的積極性會降低嗎？只消看看空置房面積吧：2005年年末，全國商品房空置面積是1.43億平方米，其中住宅空置面積8,319萬平方米，2008年年末，商品房空置面積上升1.64億平方米，其中空置住宅9,069萬平方米。上海商品房空置面積在2008年達1,091.4萬平方米（商品住宅空置面積約為546萬平方米），到2009年末，據搜房網的調查數是上海商品房空置面積已經達到1,540多萬平方米。

不搞大動遷，空置房甚麼時候才能實現「人居」、實現利潤？況且官員和房地產商新的利益增長點還有待造更多的房來實現！

海外研究機構對此早就洞若觀火，2002年12月3日中國申請舉辦世博成功，一片狂歡聲中，安邦集團研究總部高級分析員的發言高瞻遠矚：「上海申博成功將使得擠壓房地產泡沫的做法在

上海徹底破滅。」

5.28平方千米的世博園地，建立在上海的鬧市中心。這是一塊提供給了幾輩子上海人飯碗、並一直提供到世博場館動工前最後一刻的有着十幾萬、二十萬人賴以生存的謀生地！在這塊土地上，有着中國第一個現代企業江南製造局，有着上海最早的自來水公司電燈公司，有着中國第一家民辦鋼鐵企業和興化鐵廠（以後的上鋼三廠），有着曾是遠東最大的酒精釀造企業中國酒精廠（以後的上海溶劑廠），有着用4萬兩白銀建造起來的求新機器造船廠，有着中國最早的民營機器製造業企業之一——公茂機器造船廠即上海港口機械廠的前身。城市發展史證明，歷史上凡能提供足夠飯碗的養命之地，都是值錢之地。然而雖然值錢，「變現」還是頗費周折的——能提供足夠飯碗的養命之地同時是人口密集之地，「動遷」不容易。但有了天賜良機的世博，動遷就「升華」了。升華到國家利益、城市形象、為國爭光的大道理。電視鏡頭中，哪一個動遷戶不是歡天喜地？浦西世博動遷居民歡天喜地搬到了17公里外的遠郊。馬上，世博會土地就順理成章成為商業用地。

不過，政府雖然竭力製造着動遷事實，但他們也不是對每塊地方的動遷都有興趣。上海下只角中的下只角、80年代電視劇《窮街》的拍攝地楊樹浦底定海街道，在21世紀第十一個年頭開始時，還是保持着四、五十前甚至六十年前的舊貌。這是甚麼樣的面貌？2007年8月27日的《解放日報》用一系列數字來描繪其「貌」：「定海路街道下轄20個居委會，其中10個居委會所在地是二級舊里及棚戶區，有待改造的二級舊里面積達29萬平方米。」



至今的窮街——上海定海港路，攝於2011年6月。



上海定海路，攝於2011年6月。



定海路248號前，攝於2011年6月。

「定海港路居民區……面積0.149平方公里，基本上是舊式棚戶區，弄堂多而窄，地形複雜猶如『八卦陣』，房屋十分密集，『門對門，窗對窗，白天要開燈，戶戶拎馬桶』，『一家燒肉，百家聞香』。大部份房屋為解放初期居民自建的私房，後經修整加固，幾代同居一室的現象比比皆是。

「這裏人口密集：共有居民1,667戶，戶籍總人口4,793人，實際居住人口4,921人，外來人口約1,000人，60歲以上老年人口970人。

「這裏困難居民眾多：下崗人員240人，失業人員310人，無業人員700人，低保198人，大病重病人數68人，各類殘疾人數104人，困難人數佔戶籍總人口的34%。

「定海港路居民區集中體現了定海路街道的主要特點，堪稱『窮街』中的『窮巷』。記者通過召開座談會、入戶調查等形式，共訪問了100多戶居民，主要了解他們的生活狀況。調查結果顯示，逾九成受訪者盼望儘早動遷、改善居住環境。訪問中，居民們頻頻向記者打聽這裏何時動遷。」

最盼望動遷、最應該動遷的，偏偏動遷不來光顧。為甚麼？因為這個地段不值錢！地段不值錢，產生不了高級差地租，造的房子就賣不了高價。不要忘記，大動遷的動力就是為了得到高地價的土地！

第五節　50%的住房銷售在為「政府製造的供應」買單

是政府一手製造了住房供應，一手又製造了住房「需求」。

有例證嗎？

請看大動遷帶來的住房銷售量在上海這樣的城市佔到了多少？

上世紀90年代初，上海十個老中心城區有250萬戶家庭（當時浦東13個街道28萬家庭戶，分屬於黃浦、虹口、楊浦等中心城區），到2009年，全市共有129萬戶家庭牽涉到了動遷。

2005年全國1%人口抽樣調查數據告訴我們，按居民住房來源分，上海城市居民戶購買商品房的比重佔全部家庭戶的27.1%，共購買了170萬套新建住宅。但是上海居民購買170萬餘套新建住宅的前提是：到2005年，上海的動遷居民戶已達到105萬戶（從1991年算起）！是動遷因素佔了購買新建商品住宅戶的62%。而動遷戶中如是兩代成年人同居的，安置房通常不可能只安排一套。

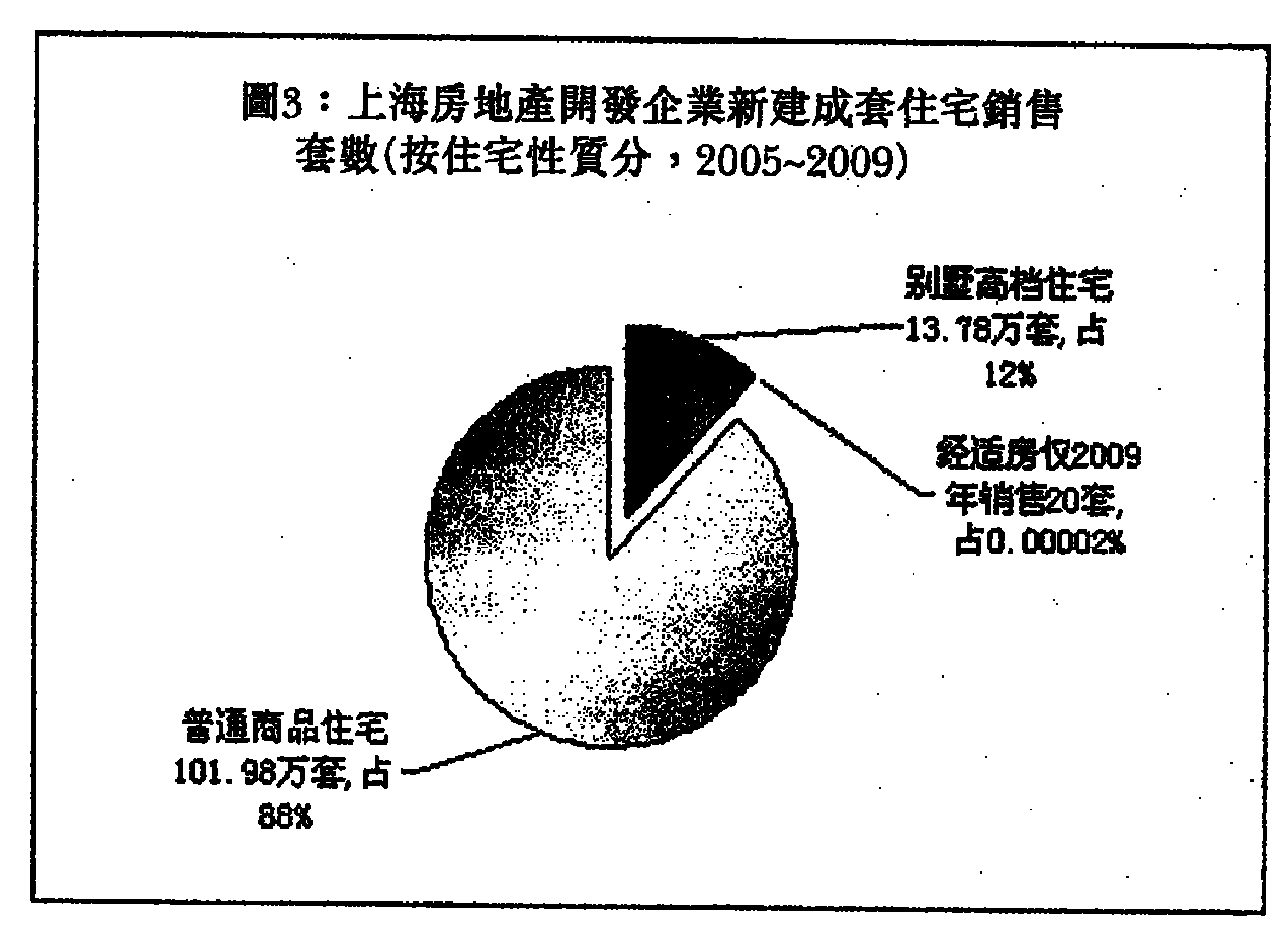
從2005年到2008年，上海的戶均拆遷面積達到了三位數，依次為114、110、141、147平方米。這說明了甚麼？說明拆的都是才建造了十年左右的新住宅！「好地段」的石庫門建築是拆得差不多了——1991年到1995年，上海居民戶的戶均拆遷面積是40平方米，1996年到2004年，戶均拆遷面積是46平方米——那時拆遷的都是「好地段」的成片成排的石庫門房子。

在建造世博會主要場館的浦東新區，2004年到2008年的居民戶均拆遷面積竟然達到125平方米、143平方米、218平方米、263平方米、192平方米（其中很大部份拆的是上世紀90年代造的房子），這些超大面積住宅的拆遷依年次要佔到整個上海中心城區拆遷面積的44%、45%、32%、39%、38%（現在浦東新區也屬於「中心城區」了）；這就證明上海的「住宅成交量」一如既往主要就在靠拆遷維持，並一直在作着創造新的拆遷量的努力。

不要輕信「售樓火爆」的廣告，上海的空置住宅面積一直

很可觀。到2009年2月末，上海的商品住宅空置面積是554.07萬平方米，相當於建築面積110平方米的住房5萬套。不要小看這5萬套房，浦東新區從2006年到2008年三年的戶均拆遷面積平均達224平方米，拆遷戶數是3.7萬戶——要製造拆遷量從而製造出更多的住房銷售量是需要「實幹」的！

下圖是上海房地產開發企業在2005年至2009年的成套住宅銷售情況，普通商品住宅銷了102萬套（含期房）。其間上海新產生了拆遷戶32萬戶。當然拆遷安置房遠不止32萬套。



資料來源：《中國統計年鑒》

投機帶來的住房銷售量也佔到20%[36]。動遷加上投機，在21世紀頭四、五年裏影響了上海70%以上的住宅銷售量。

36　投機需求見王金海、李淑華、張麗娟：《上海樓市結構性調整已經到來》，上海房地產市場報告總165期。

人口抽樣調查數據顯示，據2005年11月1日時間點的統計，上海城市居民住房來源分為：購買商品房佔27.1%、購買原公有住房佔22.6%、自建住房佔8.6%、購買經濟適用房佔0.7%（4.17萬戶），其餘佔41%的家庭戶或租賃公有住房，或向私人租賃商品房。

如果沒有政府支持着「買單」，「購買商品房佔27.1%」怎麼可能實現？與「購買商品房佔27.1%」反襯的，是「購買經濟適用房佔0.7%」——上海不造經濟適用房了，總可以為購買商品房多貢獻幾個百分點吧？

經濟條件有限的居民是在被動買房、被迫地把住房當成消費。當然這幾年不乏把買房當成投資的家庭，但是這種作為是在政府誤導下的作為，是在政府連對中等收入家庭的住房問題都放棄作為時，居民的一種自發地應對。這種應對行為並不都是理性的，這部份人不過是在借房價高企不下時賺個高租金差價，萬一房價下跌，他們必將承受苦果。

話說回來，現在的上海人，倒是挺盼動遷的。因為只有動遷才能稍微按照自己意願住上自己想住的房。動遷能拿到一筆住房安置款，拿到這筆款項，才可以到市場上去挑房子住，動遷原來是不給選擇的結果，現在反倒是相對於不拆遷，還是拿了動遷款的多些住房選擇餘地，以至於現在已經形成這樣的惡性循環：要改善，等動遷。越動遷，房價越加降不下來。

沒有了大動遷——政府一手製造的供應和「需求」，房地產業難以為繼！有了大動遷，廣大居民當「房奴」為「政府製造的供應」買單！

第三部份

住房商品化：體制內利益的再分配

第六章

12.5%為甚麼等於56.4%

住房改革開始了。

那麼，住房改革剛開始時，社會各階層人等對住房資源的擁有情況是如何的呢？這個問題非常重要，這能直接反映出誰是上世紀90年代中後期「住房改革」的最大得益者！

單研究總量是沒有任何意義的，任何經濟問題都不可以從總量為起點來分析。只有在以研究個別為出發點、為基礎的前提下，研究總量才有意義。

2000年，全國進行了人口普查。同時也對全國居民的居住情況做了普查，這次普查正值全國明文停止單位分房一年多以後，處在「單位分房」與「個人購房」的交割時段。我作為一個生在上海、長在上海、居住在上海幾十年的市民，就根據第五次人口普查結果，解剖2000年末「上海居民住房擁有情況」這一個節點。

根據第五次人口普查結果，以第五次人口普查標準時2000年11月1日為界，上海市區家庭戶總數4,080,617戶。第五次人口普查向公眾提供了詳盡的家庭戶住房資料，現將408.06萬家庭戶的住房資料轉載如下：

表18：2000年上海城市家庭戶住房資料(按住房建築面積分)

人均建築面積(平方米)	8及8以下	9~12	13~16	17~19	20~29	30~39	40及以上
户均建築面積(平方米)	22.4及以下	25.2~33.6	36.4~44.8	47.6~53.2	56~81.2	84~109.2	112以上
户數合計	74.3萬	61.9萬	58.1萬	35.9萬	87.5萬	39.4萬	51萬
户數擁有面積	1,248.33	1,820.05	2,356.68	1,808.1	6,001.35	3,809.68	7,209.38
佔總户數	18.2%	15.2%	14.2%	8.8%	21.4%	9.7%	12.5%
佔總面積	5.1%	7.5%	9.7%	7.5%	24.7%	15.7%	29.7%
户數：户數擁有面積	1：17	1：29.4	1：41	1：52	1：69	1：97	1：141

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

〔註〕户均建築面積由本書作者按户均2.8人乘以人均建築面積欄的平均數計算，人均8平方米以下按6平方米計算，人均50平方米以上按54.5平方米計算，（40~49平方米檔的户數有20.5萬户）。這樣計算的結果，2000年上海市區實際住房建築面積約24,254萬平方米，比各類年鑒登載的2000年住房建築面積20865萬平方米多16.2%。由於年鑒統計的2000年住房建築面積是基於在三十多年前的1973年住房普查基礎上的增減，本章節取第五次人口普查數據為分析依據。表中住户數的實際計算單位是「户」，與以「萬户」為單位的計算結果略有差異。

表19：2000年上海城市家庭戶住房資料(按住房間數分)

擁有間數	0	1	2	3	4	5間及以上
户數	0.41萬	180.18萬	165.14萬	40.74萬	10.17萬	11.42萬
佔總户數	0.1%	44.15%	40.5%	9.98%	2.5%	2.77%

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

表18告訴我們，到2000年為止，上海市區12.5%家庭戶人均建築面積40平方米以上，這部份家庭戶擁有市區29.7%的房屋資源，這部份的房屋資源相當於上海市區所有人均建築面積19平方米以下家庭擁有的全部房屋資源總和，這說明，12.5%的人擁有的住房面積與56.4%的人擁有的相等。

把人均建築面積8平方米和8平方米以下的戶數擁有的住房資源與人均建築面積40平方米和40平方米以上的戶數擁有的住房資源相比，後者要比前者多8.3倍。也就是說，房屋資源比相差8.3倍。

表19告訴我們，到2000年為止，上海有44.3%的家庭戶僅有一間住房，40.5%的家庭戶擁有二間住房，有三間及三間以上的佔家庭戶15.3%。（普查資料的「說明」欄中，明確「間數」包括搭建房屋）

從現在的2011年倒退二十一年，眾所周知，那時我們每人都要居住的房屋不是商品，後來是有條件地部份地成為商品，到現在是所有的房屋都有價，都能在市場上用貨幣交易。當所有的住房都成了其持有者財富的一部份時，我們要探討的是，這部份財富的多寡是怎樣造成的？為甚麼12.5%與56.4%會相等？

1995年頒佈的滬房地改（1995）767號文件《職工家庭購買公有住房建築面積控制標準》，是造成上海房產市場形成之初居民房產資源差別的源頭。這個文件在很長時間裏影響着上海房地產市場，更直接影響了當時國有和集體企業的全體職工利益。

這裏，需要着重提的是滬房地改（1995）767號文件。

文件精神如下：

職工家庭購買公有住房的建築面積控制標準，有兩種計算方式：

一、按人均建築面積24平方米計算。

二、按家庭成員的職稱、級別計算，具體如下：

75平方米：一般職工、幹部；具有各類初級專業技術職稱的人員。

85平方米：科級幹部；具有各類中級專業技術職稱的人員；具有高級工證書的技術人員。

100平方米：縣處級幹部；副教授、副研究員等各類高級專業技術職稱以及不分正副高級專業技術職稱的人員。

120平方米：副局級幹部。

140平方米：正局級幹部；教授；研究員；以及享受教授、研究員待遇的各類正高級專業技術職稱的人員。

50平方米：無業、待業、孤寡老人。

部級幹部按國務院規定的控制標準執行。

購買高層公有住房，在上述建築面積控制標準的基礎上再增加建築面積10平方米。

文件把每個職工家庭允許以成本價購買公有住房的面積按職別等級和專業技術職稱等級以法規形式加以區別。這樣一個行政文件，成了劃分上海市民個人房產財富的依據，並就此奠定了上海市民個人擁有的房產資源格局。從此，「一般」的職工要達到「上限」歷盡辛苦而不易得，而「不一般」的職工已把「上限」當作了「達標」的起點。他們能容易達到目標，因為他們手

中擁有着權力資源。

當時，《國務院關於深化城鎮住房制度改革的決定》（國發〔1994〕43號）已經出台，明確了全國職工的自住公房租金將大幅提高。同時，國家要「向高收入職工家庭出售公有住房實行市場價，向中低收入職工家庭出售公有住房實行成本價」。「職工以成本價購買的住房，產權歸個人所有，一般住用五年後可以依法進入市場，在補交土地使用權出讓金或所含土地收益和按規定交納有關税費後，收入歸個人所有。」

滬房地改（1995）767號文件就是在這樣的前提下推了出來。當時，還有不少到了一定級別的幹部，其實際住房面積並未到達滬房地改（1995）767號文件中有關的職務規定買房指標。為甚麼這麼説？根據上海1982年人口普查資料中提供的房屋普查數據，上海1982年160萬個市區家庭戶中，戶均居住面積是17.9平方米（建築面積約33.1平方米，不包括搭建建築，下同），其中，0.27萬戶高知家庭戶均居住面積34.7平方米（建築面積約64.2平方米），0.64萬戶處級以上家庭戶均居住面積33平方米（建築面積約61平方米），1.45萬機關幹部家庭戶均居住面積23.4平方米（建築面積約43.3平方米），20.7萬戶企事業幹部家庭戶均19.6平方米（建築面積約36.3平方米）。而按照房地改（1995）767號文件規定的按職務級別用成本價購買自住住宅的標準，這些家庭的可允許購買的戶均住房面積，都要超出1982年按各種職務分類的戶均住房面積起碼40平方米。即使是普通工人家庭，1983年的戶均建築面積是31.7平方米，1995年按規定可用成本價購買75平方米建築面積，足足超出了1.4倍。但是問題在於絕大多數實際居住面積遠遠達不到按規定可以按成本價購買面

積的普通家庭，只能眼睜睜地放棄政策允許用成本價購買的相當可觀的建築面積，因為允許用成本價購買的面積是實際居住的面積，普通家庭戶如果擠不上「分房末班車」，他們的實際居住面積只能維持原狀，他們就只能放棄政策允許購買面積與實際居住面積之間的差額；而「幹部」、「負責人」等卻因為職務便利抓緊擠上了「分房末班車」。當然，「幹部」、「負責人」中的大多數當時也並沒有料到，他們靠職務便利為自己為家庭「爭取」到的可用成本價購買的面積指標，過不了幾年，就成了他們比普通職工少則多出幾十萬多則多出幾百上千萬的家庭資產。

表20：1982年上海市區住房調查匯總表(按住戶職業統計)

	戶數(戶)	人口(人)	人均居住面積 m²	戶均居住面積 m²
合計	1602,473	5,860,019	4.88	17.85
高知	2,662	9,777	9.46	34.73
處以上領導	6,415	25,936	8.17	33.01
機關幹部	14,459	54,347	6.22	23.4
企事業幹部	207,639	809,106	5.03	19.61
文體宣工作	7,367	25,677	5.99	20.87
中小學教師	55,051	195,722	5.58	19.84
科技幹部	129,843	476,786	5.54	20.35
工人	1,030,233	3,929,257	4.49	17.12
其他	148,804	333,411	7.08	15.86

資料來源：上海1982年人口普查資料

請注意，「住房商品化」是發生在上海居民房屋資源格局奠定之後。房屋資源格局奠定了，只要一紙公文，把原有的「住房」改成「房產」，原來只供居住的房屋就變成可隨時變現的財產。

第五次人口普查數據提供了誰擁有最多的房屋資源的線索。

《中國2000年人口普查資料》提供了這樣幾張表：《全國按戶主的職業、住房來源分的家庭戶戶數》、《全國按戶主的職業、購建房費用分的家庭戶戶數》、《全國按職業分的家庭戶人口人均住房面積》，按戶主的住房來源分的家庭戶戶數和按購建房費用分的家庭戶戶數是附有各省市詳細表的，按職業分的家庭戶戶數和按職業分的購建房費用只有全國匯總表，沒有各省市附表，這裏的原因不難理解。但無論如何，全國表是各個地區樣本的綜合，除非上海公佈按職業分的家庭戶戶數和按職業分的購建房費用，否則，全國表的權威性無可替代。

《全國按戶主的職業、住房來源分的家庭戶戶數》和《全國按職業分的家庭戶人口人均住房面積》是按職業分的，由於表格的空間限制，本書作者把職業分類用數字替代。

一類人員——國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人。

二類人員——專業技術人員。

三類人員——辦事人員和有關人員（行政辦公人員佔69%）。

四類人員——商業、服務人員。

五類人員——農林牧漁水利業生產人員。

六類人員——生產、運輸設備操作人員及有關人員。

七類人員——不便分類的其他勞動者。

表21：2000年全國購房戶人均住房建築面積（按職業分）

人均建築面積(平方米)	8及8以下	9-12	13-16	17-19	20-29	30-39	40及以上	
全國平均	8%	12.6%	15.8%	7.9%	27.8%	13.3%	14.6%	100%
一類户	4.5%	7.5%	11.4%	8.2%	29.8%	16.8%	21.8%	100%
二類户	5.7%	9.9%	14.2%	9.6%	31.3%	14.6%	14.7%	100%
三類户	6.3%	9.8%	13.9%	10%	31%	14.4%	14.6%	100%
四類户	13.7%	13.8%	15%	7.7%	24.2%	11.2%	14.3%	100%
五類户	6.9%	12.8%	16.3%	7.7%	28.4%	13.7%	14.2%	100%
六類户	11.7%	13.1%	15%	8.3%	24.8%	11.5%	15.6%	100%
七類户	13.2%	14.7%	16.2%	7.3%	25%	10.9%	12.6%	100%

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

通過表21，我們清楚地看到，在人均建築面積30~39平方米和40平方米以上這兩檔裏，國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人佔的比例最高。他們擁有人均40平方米房的比例更是超過20%達到22%。

但是，國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人佔的房屋資源雖然最多，他們支付的購房費用卻未必高。

表22：2000年全國購房戶購房費用（按職業分）

購房費用	一類	二類	三類	四類	五類	六類	七類	合計
1萬以下	0.8%	2.1%	1.2%	3.1%	84.7%	8.1%	0	100%
1~2萬	2.1%	4.6%	3.1%	5.3%	71.8%	13.1%	0	100%
2~3萬	3.2%	6.4%	4.5%	7.3%	61.3%	17.2%	0.1%	100%
3~5萬	5.2%	9.5%	7.1%	11%	44.8%	22.3%	0.1%	100%
5~10萬	8.2%	11.8%	9.6%	16.2%	27.4%	26.7%	0.1%	100%
10~20萬	12.5%	13.1%	11.1%	21.5%	15.9%	25.8%	0.1%	100%
20~30萬	19%	15.7%	13.8%	23.2%	8.8%	19.5%	0	100%
30~50萬	26.9%	17.8%	15%	21.9%	4.6%	13.8%	0	100%
50萬以上	37.9%	17%	15%	18.5%	3.5%	8%	0.1%	100%

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

表22中，從一類戶到三類戶，是購房費用越高消費越踴躍，購房費用呈清一色的遞增趨勢。一類戶從10萬元處開始跳躍式增長，二類與三類戶則呈現以2為步長值的等差級數增長，四類戶亦呈現以2為步長值的等差級數增長在20~30萬處達到頂峰，隨後等比下降，五類戶是跳躍式一路遞減，六類戶呈標準的正態分佈。從全國範圍看，30萬元以上房的最大買家是屬於機關事業單位領導和不分國企、私企的「老總」們，20~30萬元的住房則機關事業單位領導和企業「老總」們也要佔1/5比例；專業人員的住房與其説是根據技術職稱分不如更確切地説是按職務

高低分，因為住高標準房的具有高級技術職稱人員大多有着高或較高的職位，另外，人口統計中「企事業單位領導」並不包括「領導班子」全體成員，「領導班子」中包括副職在內的其他成員在人口普查中往往以專業人員面貌出現，所以「專業人員」的住房待遇總體能居於高位，其中總有幾個百分點是「領導班子」貢獻的；行政辦事人員由於其工作性質，在住房分配上有着「先得月」的優勢，所以三類戶的購房費用也是房價越高住戶比例越高，雖然增長速度與一類戶不同步，但很穩健；四類戶是第一產業從業人員，弱勢群體中的最大多數，反映在住房消費上，有84%的住戶購建房消費不滿1萬元，且住房消費越高，問津的住戶就越少；第六類是產業工人大軍，以5~10萬元的購房費用為最大多數，基本等距離向高低兩個方向遞減。

全國情況如此，我們再把注意力移回上海。

第五次人口普查對22.11萬戶的上海城市購房家庭戶作了購房費用抽樣調查，下表是發生不同購房費用的家庭戶百分比組成。抽樣調查顯示，住房改革剛開始時有69%的住戶購房費用僅在5萬元以下。20萬元以上只佔購房戶的10%，其中20~30萬元佔4.5%，30~50萬元佔3.2%，50萬元以上佔1.6%。

表23：購建房費用抽樣調查（上海，2000年）

抽樣戶數	1萬以下	1-2萬	2-3萬	3-5萬	5~10萬	10~20萬	20~30萬	30~50萬	50萬以上
221,112	17%	29%	13.3%	9.2%	10.5%	11.7%	4.5%	3.2%	1.6%

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

表24：根據購建房費用抽樣比例所作的總體推斷(上海，2000年)

購建房費用	1萬元以下	1~2萬元	2~3萬元	3~5萬元	5~10萬元	10~20萬元	20~30萬元	30~50萬元	50萬元以上
貨幣購房戶數佔比	17%	29%	13.3%	9.2%	10.5%	11.7%	4.5%	3.2%	1.6%
貨幣購房戶(萬戶)	25.52	43.53	19.96	13.81	15.76	17.56	6.75	4.8	2.4

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

〔註〕根據《中國2000年人口普查資料》中對《各省市直轄市按住房來源分的户數（城市）》中上海部份的調查結果，抽樣的39.7萬家庭户（1/10抽樣率）中購買商品房的比例佔9.6%，購買經濟適用房比例佔4.3%，購買原有住房佔27.4%，全部購房户佔上海市區家庭户41.3%。總購房户一共168.53萬户，其中，買商品房和買原有住房的是150.1萬户。此表的貨幣購房總户數即是按150.1萬户計。與上海房地產部門統計數比較，扣除其在同一户內重複發生的各種購房行為（包括轉讓、交換後再發生的買房行為、購買第二套住宅行為等），購房户數與人口普查資料的購房户數基本相等。

總體推斷表顯示，在上海150.1萬購房戶中（包括購買商品房和購買原有住房，不包括購買經濟適用房的18.43萬戶）花費20萬元以上購房費的一共只有14萬戶，其中花20~30萬元的是6.75萬戶，30~50萬元的是4.8萬戶，花50萬元以上的是2.4萬戶。

可是，2000年的上海擁有人均建築面積50平方米以上的就有30.5萬戶，按照買商品房和買原住公房比例佔總戶數37%計，人均建築面積50平方米以上的住戶中應該有11.3萬戶是購房戶，那麼當第五次人口普查告訴我們：上海花50萬元以上購房的僅僅只有2.4萬戶、花30~50萬元購房的也只有4.8萬戶時，一個疑問

必然產生：是上海的房子太便宜了，還是有太多的人「買進」的價錢太便宜了？

總體推斷結果還使我們可以計算出另一張表，那就是上海150.1萬個購房戶的購房費用價格分類情況和上海到2000年為止的市區家庭戶購房總費用。

表25：至2000年上海市區居民家庭戶購房支出一覽表

購房費分類	1萬元以下	1-2萬元	2-3萬元	3-5萬元	5-10萬元	10-20萬元	20-30萬元	30-40萬元	>50萬元
平均購房費	0.8萬	1.5萬	2.5萬	4萬	7.5萬	15萬	25萬	40萬	64.1萬
購房戶(萬)	25.52	43.5	19.9	13.81	15.76	17.56	6.75	4.8	2.4
總購房費用	20.4億	65億	50億	55.億	118億	263億	169億	192億	154億
佔總購房費	1.9%	6%	4.6%	5.1%	10.9%	24.2%	15.5%	17.7%	14.1%

資料來源：《中國2000年人口普查資料》

〔註〕上表中全部購房費總計是1,087.2億元。購房費大於50萬元的檔次取平均價64.1萬元。

大於50萬元檔次取平均價64.1萬元，這是根據《2001年上海房地產市場》中「2000年上海市內銷商品住宅預售單套成交總價與成交套數比例」加權計算（附帶一句，這張很詳細的表只有百分比，沒有實數）。在2000年50~100萬以上價格成套房的成交價中，50萬元佔41%，60萬元價位佔23%，70、80、90、100萬元以上各佔比例14.2%、7.9%、4.1%、9.8%。本書作者根據比例換算得到購房支出大於50萬元的平均購房價。

讀了《至2000年上海市區居民家庭戶購房支出一覽表》，可以總結出四點：

1、購房發生費用在5萬元以下的102.82萬戶和10萬元以下5萬元以上的15.8萬戶中，絕大部份是原有住房購買者和用差價換房改善居住條件者。

2、到2000年，能出售已購公房再購買商品房和轉讓舊房後再購買商品房的還是上海居民中的極少數。

3、有部份住大面積房的家庭戶是在超值消費。由於有着前面提到過的滬房地改（1995）767號文件，部份住戶能有條件用兩萬元左右甚至更低的代價購進大面積房。雖然上海51萬戶人均建築面積40平方米以上的家庭戶擁有的住房資源與230.2萬戶的人均建築面積19平方米以下住戶相同，但付20萬元以上房價的總共只有14萬戶，付出30~40萬元的只有4.8萬戶，付出50萬元以上房價的只有2.4萬戶。

4、部份中高價購房戶是享受公款購房待遇的。

能超值消費、公款消費的，沾的是「單位分房」的光。

整個21世紀頭幾年，全國有不少「領導班子成員」先是趕乘「福利分房」末班車利用公款購房，後來又以各種藉口變相地公款購房，譬如「折扣房」。

「2010年11月2日，上海帝景苑項目股東利益賠償糾紛案在上海市一中院35法庭開庭。『帝景苑』位於寸土寸金的徐家匯，約400戶業主中，50餘戶曾獲得一成以上的購房折扣，其中22名買家所獲折扣高達三成至五成，且多為官員。在2009年的庭審中，原告向八名涉嫌低價購房的公職人員追討購房差價總計2100萬元。」[37]

---

37 見《上海豪宅帝景苑亂象：官商勾結超標違建坐地生財》，2010年11月6日《21世紀經濟報道》。

這八人中包括已判刑的上海房地產管理局土地利用管理處原處長朱文錦。

2007年6月。中紀委讓全國幹部們就利用職務之便謀取不正當利益的事情「說清楚」，上海市紀委就讓黃浦區一樓盤住戶中數十位享受了「折扣房」的處級以下幹部帶頭到紀委「說清楚」。不料這些「低級別幹部」開了個「業主會」，最後決定集體抗拒「說清楚」，因為更高的領導及家屬「炒房、炒地」並未「帶頭說清楚」。

「上海市曾經由組織部門對2,000多名市屬幹部購房情況進行摸底，先以購房價格與市場價格『差價50萬元』為起點，後發現工作量過大，調高為『差價100萬元』。知情者介紹，擁有八、九套住房的幹部比比皆是，這尚不包括以非近親屬名義持有或由其他人代持的房產。摸底同時不了了之。」[38]

住房改革誰在得益？事實勝於雄辯！

20世紀著名的經濟學家費雪有一段話意味深長：「資本工具的轉移逐漸引起資本分配的不均，而資本分配不均一旦形成後，便有長此下去的傾向。」[39]

中國的住房從不是私產、不能買賣到變成可以買賣的私產，是資本工具的一種轉移。

「資本分配不均一旦形成後，便有長此下去的傾向。」這是憑直覺和常識都能意識到的。

居民房屋資產的分配不均、分配不公就這樣從計劃經濟時期一直延續到了「房地產計劃市場」時期。

---

38 見《上海多名官員被曝低價購房，差價高達數百萬元》，新民網，楊海鵬。
39 《利息理論》，費雪著，上海人民出版社出版，頁266。

第七章

「福利分房」的似是而非

曾經把單位分房當成「福利」。不對，單位分房不是「福利」。

1991年到1994年還是「市場經濟前期」，上海銷售的398萬平方米商品房中，單位購買的佔了69%。1995年到1997年，單位購買的商品房佔上海商品房銷售總面積的50%。

這説明了甚麼？這説明，當職工的工資總額中還沒有發生「住房消費」這一塊時，單位購房給職工使用不是福利，而是責任。

按國家統計條文規定：工資總額的計算原則應以直接付給職工的全部勞動報酬為根據。各單位支付給職工的勞動報酬以及其他根據有關規定支付的工資，不論是計入成本的還是不計入成本的，不論是以貨幣形式支付的還是以實物形式支付的，均包括在工資總額內。

由貨幣工資與實物工資總和組成的勞動報酬應包括勞動者所必需的全部生活資料價值，住房無疑是必需生活資料。這正是馬克思的政治經濟學告訴我們的。但是在計劃經濟時期，交到職工手裏的貨幣工資只是應得勞動報酬中的一部份，國家倒並不隱晦這一點，所以一直提倡大家要「無私奉獻」，其實國民已經

「奉獻」在前了。然而奉獻歸奉獻，再奉獻也不能沒有棲身之所，因此，「單位分房」正是以實物體現的國家付給的勞動報酬。雖然住房這種「實物報酬」一直稀少，很多人都輪不到，但理論上國家有着提供住房的責任，因為職工工資中沒有含這一塊嘛！而一旦住房不再以實物形式交給職工，那就應以貨幣形式交給職工。勞動報酬中本不該缺少應對住房的消費。

1949年以後到改革開放前，城市居民的住房由國家分配。「先生產後生活」決定了住房是稀缺品，城市居民要間房除了等結婚就是等「解困」，80年代上海的住房解困標準是人均1.5平方米到2平方米！那時分到一間房認為是沾了國家的光，於是將分房當成了「福利」。

這個觀念極其錯誤。

計劃經濟國家的勞動分配制度與市場經濟國家有一個很大的不同：計劃經濟國家給職工的工資僅僅是應得勞動報酬中的一部份，每個職工真正的「應得」，從不透明。這不透明的部份，叫做「奉獻」。城市的「國家造房」，資金來自國民的「奉獻」，這個「奉獻」農民也有份：計劃經濟時國家財政實行統收統支，企業利潤全部上交財政，這企業利潤中既包括了城市職工的「奉獻」，也包括了通過工農產品剪刀差農民作出的「奉獻」。市場經濟國家則不同，勞動者到手的報酬就是勞動的「市價」，不多一分不少一分，當然市場經濟國家也需要「奉獻」，否則國家機器誰來供養？於是這些國家最早發生了「個人所得稅」和「企業所得稅」。但市場經濟國家收稅是「先給予，後取予」，根據「給予」來「取予」，每個公民應得到多少報酬、納了多少稅自己都清清楚楚明明白白；計劃經濟國家是還未「給

予」先「取予」，因此「奉獻者」自己是不清楚不明白「奉獻」了多少的。奉獻者也因此走入了誤區，國家「給」了點甚麼，就覺得是自己欠着國家的，所以「感謝國家感謝黨」就成了下意識。

我國約定俗成理解的「福利」這個詞義，其實是無法「與國際接軌」的，我國既不是福利國家，也不是福利社會，作為一個發展中國家，可能具備些對孤寡病殘提供生活保障的能力，這的確是「福利」，然而「福利住房」是根本談不上的。計劃經濟時期分給職工住房其性質是在「欠債還債」——國家發放的工資裏不含住房消費就是政府對職工的欠債，何況還債還還得微不足道。因此，我國計劃經濟時期的實物分房實在難以與「福利」沾邊。

80年代以後的實物分房已經是以職務為主要分房依據了，如果說計劃經濟時期按人均面積來安排實物分房還體現了計劃經濟社會的公平觀，那麼，以職務為分房依據實在有違社會主義社會的公平理念，「住房不平等」的客觀事實就已經存在。只不過那時住房不是私人財產，「住房不平等」不意味着財產不平等；住房商品化了，住房不平等就是財產不平等、並且是強烈的不平等——本來城市勞動者幾十年的收入中都不包括住房費用，而理論上這住房費用是國家或國營企業為勞動者個人積攢着、適時要以實物形式兌還的，結果住房商品化了，國家或企業為每個勞動者「積攢」的住房費用不見歸還給每個勞動者，這對於相當部份沒有分到房的勞動者來說，等於被憑空抹去了一份勞動所得。

事實上，如果所謂「福利分房」再繼續下去，「負責人」們已經難以再從「福利分房」中再得益，這部份人連子孫的用房

都「福利」到位了。否則剛取消「福利分房」（對普通民眾取消）一年多的上海，怎麼會發生「負責人」佔絕大多數的12.5%的住戶與56.4%的普通住戶擁有的住房一樣多的事情？「福利分房」如果再分下去，應該輪到讓一直處在「等待」狀態的普通人多改善些住房條件了，應該是讓普通人得益了；但是，只有住房商品化，「負責人」才可以在住房上繼續佔據優勢，他們已經佔有的優質房產資源才可以在商品化過程中無限升值，從而與普通民眾的普通房產不僅在「數」上更從「量」上造成巨大差別，再把普通民眾靠「購買自住公房」而「看起來有幾十萬上百萬」的房產在「住房商品化」的操作過程中大大貶值。

記得住房改革剛開始時，建設部領導時不時發表講話要居民「轉變觀念」，認為居民不肯買房是因為還在「等」着福利分房、還在「靠」着福利分房，還想「要」福利房。需反問這些領導的是：居民為甚麼不能「等」不能「靠」不能「要」？他們「等、靠、要」的是自己勞動所得的未實現部份，而不是自己勞動所得以外的「福利」！中國50歲以上的普通勞動者很多都不明白，他們幾十年間享用到的「福利」都是他們以往的「無私奉獻」！他們不明白這一點，所以動不動要「感謝國家感謝黨」。而市場經濟發達國家的國民享受再多再好的福利也不會去感謝他們的國家感謝他們的執政黨。他們很清楚，他們享用的，就是自己奉獻的，他們是納稅人，是他們在養着國家，不是國家在養着他們！

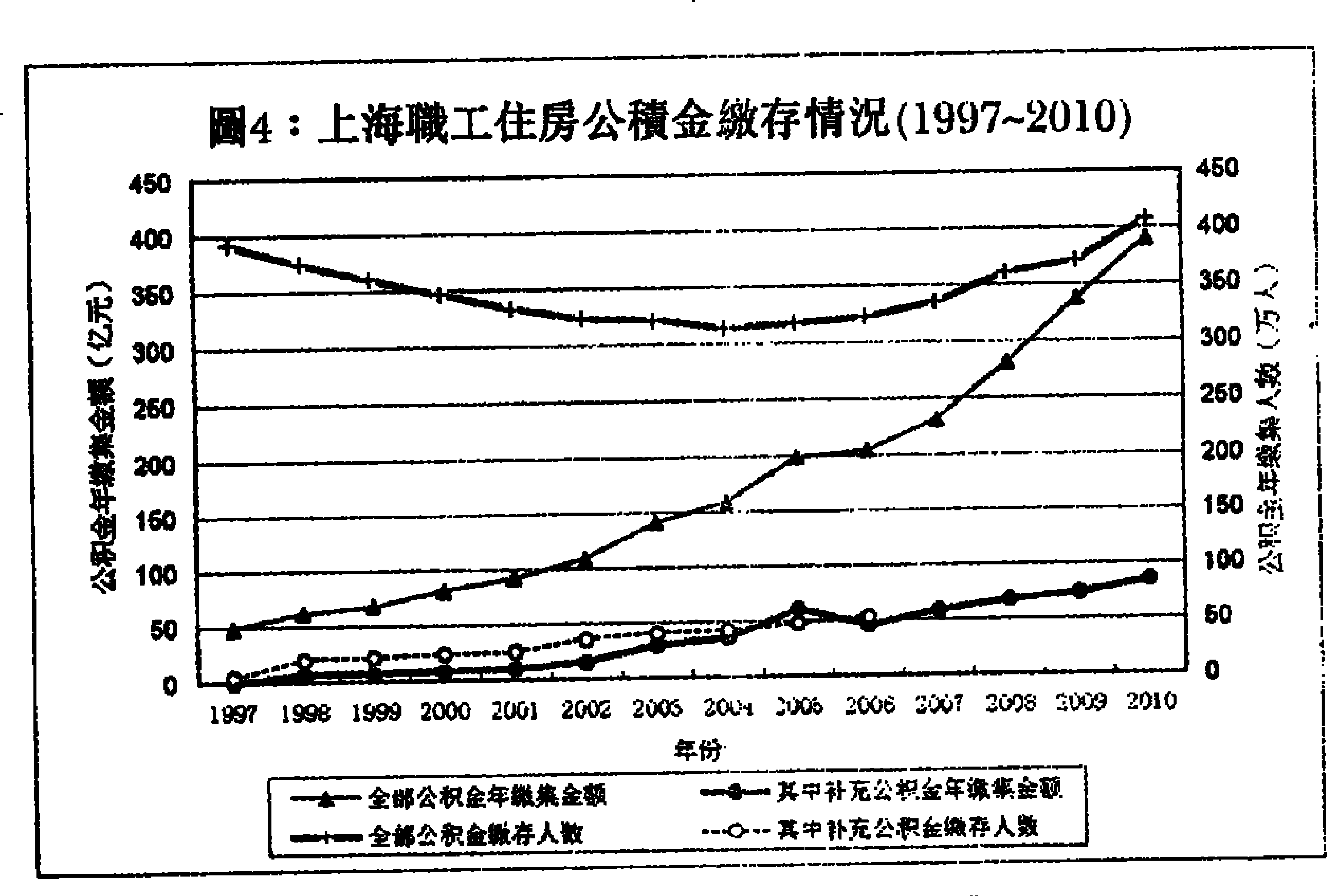
這就是「公民」與事實上「臣民」的區別。

第八章

補充公積金

——「體制內」的享受

住房公積金制度本是「國家為促進城鎮住房建設，改善城鎮居民居住條件，提高城鎮居民的生活水平，保障住房制度改革的順利而制訂的」（國務院1999年262號令），但是，事實是否如此？



數據來源：歷年《上海市公積金制度執行公報》

住房公積金制度始建於1991年的上海，到1996年，上海已經有441.15萬職工繳交住房公積金，但隨着1996年以後的職工大

規模下崗，繳交住房公積金的人數逐年下降，到了2004年，只有315萬職工繳交住房公積金。2010年，上海繳交住房公積金的人數是407.48萬。也只是十四年前繳交公積金人數的92%。

有意思的是，從1998年到2009年，上海繳納住房公積金的人數每年都要超過《中國統計年鑒》統計的在崗職工人數（《中國統計年鑒》統計的職工人數不包括私有企業職工和個體戶，而私有企業也鮮見為職工繳納住房公積金的）。原因是有些下崗職工仍由原單位繼續繳納住房公積金，但繳納的數額是遠不如在崗職工的。

據2005年度的《上海市公積金制度執行公報》披露，在2005年度繳存公積金的職工中，「有84.08萬職工（佔當年度繳存公積金職工人數26.4%，作者註）繳交水平過低，住房公積金月繳交額低於200元，住房公積金對這部份職工的住房保障作用難以得到體現。」公報承認「單位不繳或少繳職工住房公積金的現象依然比較嚴重」。更有佔職工總數24%的職工（2004年）根本就沒有公積金賬戶。事實上即使在為職工繳納公積金的單位中，對工資較高的職工並不按照其本人工資比例繳納住房公積金的比比皆是，這些單位都是按照「上海市最低工資標準」在為職工繳納住房公積金的！

應該指出，公積金管理部門對那些僅按照「全市最低工資標準」為職工繳納住房公積金的單位和少繳、不繳住房公積金的單位的監管是缺乏力度的，即使像上海這樣信息獲得渠道較暢通的城市，有許多職工根本不知道自己的住房公積金是按照甚麼標準在繳納，更有甚者，到了退休提取公積金時，才知道單位繳納公積金的真相！這就是基層職工的無奈之處！

上海還有大量的連「職工」都稱不上的私營個體的「從業人員」，他們的住房權益更加沒有保障。到2009年，上海就業人員（包括職工人數在內）已經有1,058萬人，但繳納住房公積金的人數只有371萬人，繳納公積金的人數只佔上海就業人口的35%！餘下65%的人根本享受不到住房公積金的任何好處，卻要承受高房租的沉重壓力。在2007年度的《上海市住房公積金制度執行報告》中也承認，「住房公積金制度覆蓋率還較低，少數單位不正常繳交住房公積金的現象依然存在，住房公積金貸款和使用政策還需要向廣大中低收入職工家庭進一步傾斜和支持。」但是2007年以後公佈的《上海市公積金制度執行公報》就不再披露這些「負面消息」了。

到2010年，上海在二十年間累計歸集的住房公積金金額是2,524.46億元，那只比上海2010年一年的商品住宅銷售額2,395.35億元多出5%。這些住房公積金對於大部份職工在「住房商品化」進程中的幫助是非常微薄的，對居民購房的支持那實在是杯水車薪。到2010年，上海累計發放住房公積金貸款是2,333.24億元，其中2001年到2010年發放額是2,074.87億元，同時段商品住宅銷售額是18,573億元，這意味着公積金貸款即使光是應付個人購買新建住宅的付款，也只佔11%！到2010年，享受到公積金貸款的家庭累計是149.02萬戶，但是，上海從1991年到2010年牽涉到拆遷的家庭累計是133萬戶！說是這些公積金貸款「累計支援購房建築面積1.37億平方米」[40]，實際上這些貸款大部份只不過是在「支援動遷工作」。事實上，上海普通職工的公

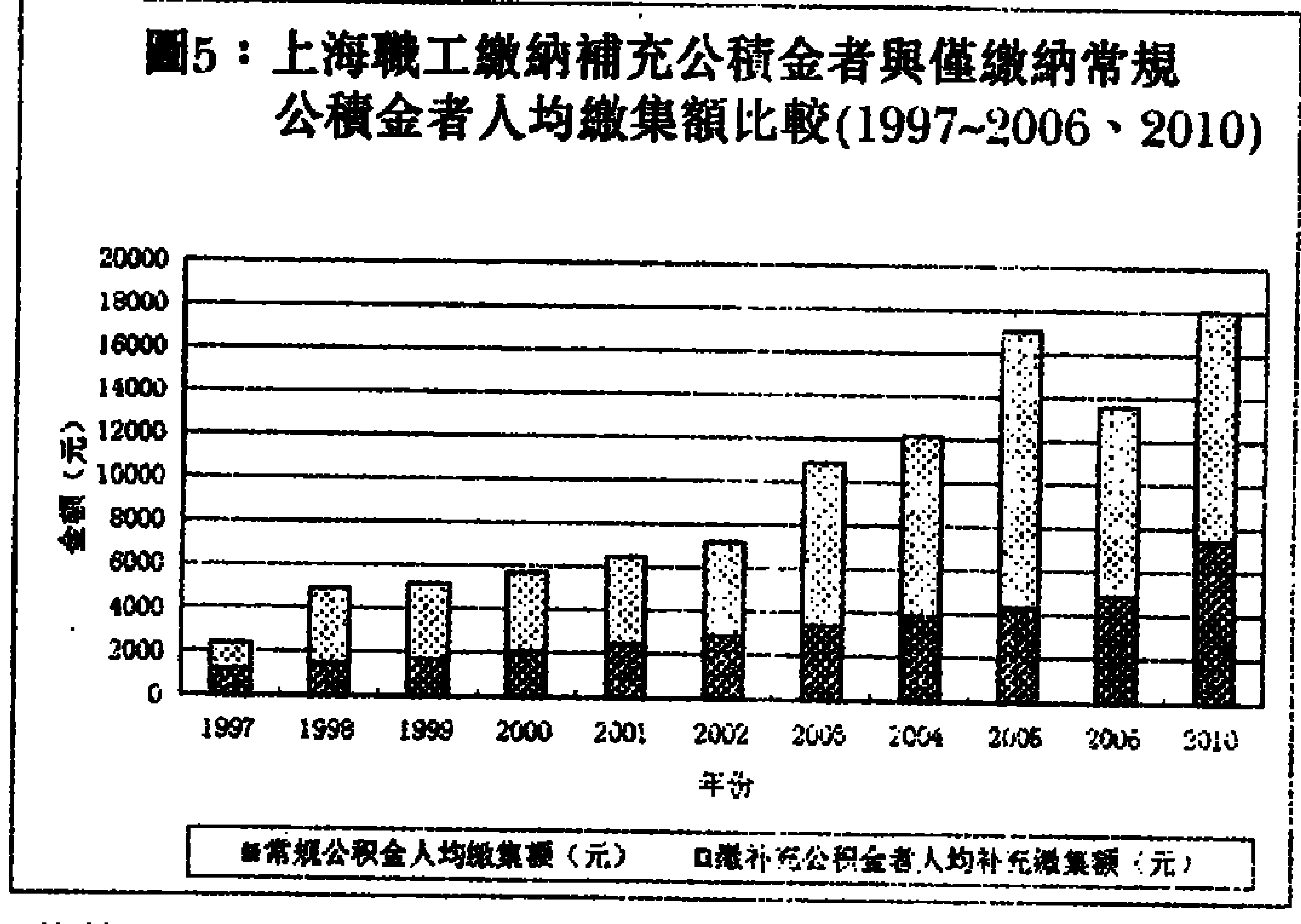
40　見《2010年上海市公積金制度執行公報》。

積金賬戶上能夠提取的公積金是微不足道的，能夠借貸的公積金更是極其有限，上海有三十多年工齡且未分過房的職工臨到21世紀初退休只提取四、五千元公積金的也不在少數。

目前，上海的住房公積金制度在「與時俱進」地變得更有利於小部份人，主要是小部份「體制內」的人。這通過上海市補充住房公積金的人均繳交額遠超過常規公積金的人均繳交額這一現象中反映出來。

1997年上海出台《上海市補充住房公積金暫行辦法》，「凡依法足額繳存稅款的企業和自收自支的事業單位及其所屬的具有本市城鎮常住戶口的職工，可以在市統一規定的住房公積金繳存比例的基礎上，根據本辦法實行補充住房公積金制度」。當年繳交補充公積金的職工是4.36萬人，繳交補充公積金金額5000萬元，人均補繳額1,147元，而這一年只按常規繳交公積金的職工其人均繳交額是1,245元；補繳公積金的是在1,245元外，又增加了「公積金收入」1,147元。由於補充公積金繳存額不設上下限，每年增加的這部份數額就很可觀。從開始繳交補充公積金的1997年算起，一直到2006年，按常規繳交公積金的職工人均「公積金收入」累計不過是2.84萬元。而繳交補充公積金的職工通過「補繳」增加的「公積金收入」是人均5.69萬元；其人均全部公積金收入是2.84萬元＋5.69萬元＝8.53萬元，是僅繳交常規公積金職工的「人均公積金收入」的三倍！繳補充公積金的人數，2009年是73.9萬人，2010年是81.41萬人，都只佔繳納常規公積金人數的20%。這說明上海市職工的個人收入通過「住房公積金制度」的推行，又拉大了一份差距——每人公積金繳納額的一半是由「單位」在繳納！

圖5：上海職工繳納補充公積金者與僅繳納常規公積金者人均繳集額比較(1997~2006、2010)



數據來源：歷年《上海市公積金制度執行公報》。
2007~2009年有關數據未作公佈

也許是想掩蓋這種不平等，自2007年起到2009年，《上海市公積金制度執行公報》不再公報補充公積金繳存額。但可以肯定，到2007年末，繳存補充公積金的職工其人均「公積金收入」已經超過10萬元。固然這十幾萬元公積金與房價相比根本不值一提，但是對於更多的職工來說——2010年上海僅按常規繳交公積金的職工人數是326.07萬，「應繳」卻「被不繳」公積金的職工人數是191.76萬——他們享受的「住房保障」與繳交補充公積金的職工相比，差距是顯見的！

需要指出，機關公務員和參照公務員管理的事業單位人員雖然不屬於繳存補充公積金的對象範疇，然而，別以為這部份職工的「住房利益」會受損，上海公務員的工資基數高，僅按常規繳交的公積金本身就可觀；到2009年春，政府部門又給機關公務員和參照公務員管理的事業單位人員發放了一次性住房補貼，

副科級職員最低可得9.1萬元（根據2009年2月5日《證券時報》消息），這9.1萬元最低住房補貼，普通職工需繳存多少年的住房公積金才能達到？如果按上海市2009年度職工平均工資42,789元為公積金繳存基數，得繳存十五年才能夠達到。（計算公式：91,000元÷（42,789元×14%）≈15年）

很清楚，對國家機關和某些行業而言，這些部門的職工是真正在「享受」住房公積金，住房公積金就是他們巨額收入的組成部份——這可是名正言順的合法收入啊！

住房公積金制度曾是朱鎔基提起就頗感自豪的制度。因為這個制度建立時正如朱鎔基所說：「當時在上海實行公積金制度，是通過全體市民討論決定的。我在電視台發表講話宣佈這種辦法，然後全體市民討論三天，大家通過電視等各種形式發表意見，機關團體也進行討論。民意調查表明，上海市民幾乎都擁護住房公積金制度。用公積金蓋房子，一般十個月就把房子蓋起來了，還大大降低了工程造價。實踐證明，實行住房公積金制度是成功的。」

但是，這樣的「成功」也就成功一時。

上海從1991年開始實行住房公積金制度，到1998年，已經累計發放公積金貸款225億元[41]，這225億元中，貸給安居、解困、危房工程是15億元，34億元貸給了市、區、縣的集中建設職工住房，77億元貸給了單位購房建房。1991年到1992年，住房公積金制度剛建立，就撥公積金貸款1.8億解決了3.2萬戶人均居住面積在2.5平方米以下的特困戶住房問題。1995年到1997年，

41　以下有關住房公積金數據，來自各年度的《上海市住房公積金制度執行公報》。

上海建成了安居房188萬平方米，公積金貸款支持了其1/3的資金。上海住房公積金制度執行機構從1992年開始向市民個人發放公積金貸款，到1998年共計發放了公積金貸款1,000萬元，支持了購房面積1,782萬平方米；也是動用了住房公積金貸款，從1995年到1999年，上海在住房公積金支持下新開工經濟適用房425萬平方米（最終如何分配至今下落不明）[42]。讓朱鎔基提起來就頗感驕傲的上海住房公積金制度，也就是在90年代最值得稱道。這以後，住房公積金是越來越為少數人服務了。現在的住房公積金制度，簡直是對朱鎔基所說「普遍建立起住房公積金制度，提供穩定的、低成本的建房資金」的莫大諷刺。

42 見《上海房地產市場（2005）》。

第九章

驚詫

——「人均住房面積」竟可以這樣算?!

第一節　他們只做「加法」

人均住房面積增加多少多少，這已經成了政府官員信手拈來的住房改革「政績」。

本書作者為了驗證上海統計部門有關人均住房面積統計數據的準確性，曾經歷過了艱苦繁複的計算，但計算結果總與政府公佈的數據大相徑庭。2006年時，一個突發的奇想，使我在半個小時內就算出了與統計部門數據基本吻合的上海十年來的「居民住房總建築面積」以及相關的「人均建築面積」。其計算結果，「居民住房總建築面積」與各類統計年鑒公佈的相應數據平均只相差3.6%，「人均建築面積」與建設部2004~2006年《城鎮房屋概況統計公報》中的相應數據100%相符。

是甚麼樣的「突發奇想」有如此神奇的效果？我是這樣「奇想」的：「我幹嗎要那麼認真？」鬼使神差，我信手將1995年以來每上一個年度的住宅建築面積與當年竣工的商品住宅建築面積相加，結果就與統計部門「統計」的「居民住房建築面積」基本相符，再將統計年鑒中公佈的「非農人口」與「居民住房建築面積」相除，就得到了與建設部《城鎮房屋概況統計公報》數

據一模一樣的精確到小數點後兩位的「上海人均住房建築面積」（2005年、2006年）！

當然，在1999年到2004年，我的計算結果與統計部門數據相比還略少些，多則少10個百分點，少則少5個百分點。於是，我再次「突發奇想」，「我如果把空置房、已拆遷房都拿來填空缺呢？」於是，「奇蹟」再次出現——我「靈感」激發中計算得來的上海住房建築面積就與政府部門的統計數據99%、100%的相符了！

原來「人均住房面積」、「全市住房總面積」是靠「只做加法」來得到的！這不是在搞笑嗎？

如果需要計算的是上海全部居住房屋總面積，那可以把上年的居住房屋面積加上當年的竣工住宅面積——竣工住宅面積指「報告期內房屋建築按照設計要求已全部完工，達到住人和使用條件，經驗收鑒定合格，可正式移交使用的房屋居住面積的總和」[43]，但必須減去已經拆遷了的住房面積。然而這樣得出的全部居住房屋總面積數還不能用作計算人均居住房屋面積的基數，因為當年和往年的竣工住宅中沒有實現銷售的部份是不能按照已經移交使用的「人居房」來計算人均面積的。

如果需要計算的是上海已經實現了「人居」的全部住房面積，那麼在每個當年度的竣工住宅中必須扣除還沒有發生「人居」的面積，並減去已經拆遷了的住房面積。請注意，如果扣除了每個當年度竣工住宅中的沒有發生「人居」的面積，在此就不發生「空置房」的概念——空置房指「銷售物業報告年度內某類物業經初始登記一年後未售出的數量」，該面積已經包含在初始

---

43 此解釋見由上海市房屋土地資源管理局和上海市統計局聯合編輯出版的年鑒類刊物《上海市房地產市場》，下同。

登記年的竣工住宅面積中。

我「第一次奇想」時的計算方法謬誤在於：如果是計算全部居住房屋總面積，那我沒有減去已拆遷房的面積；如果是計算實現了「人居」的全部房屋總面積，我一沒有減去已拆遷房的面積，二沒有減去以往年度積存的空置房面積，三沒有減去當年竣工住宅面積中沒有實現銷售的部份。

照我「第一次奇想」時的計算方法來計算「人均住房面積」，那是偷換了「人均住房面積」的概念——雖然統計部門沒有對「人均住房面積」的計算方法作出定論，但是，作為體現「住房條件改善」的最重要指標，人們對「人均住房面積」的約定俗成的理解就是已經實現了「人居」的住房之人均住房面積！

我「第二次奇想」時的計算方法其謬誤更是顯而易見——那是明知故犯了——不但不將空置房和已拆遷房的面積減去，相反還做了一次加法！每一個按常規思維的人會為此感到不可思議。

這麼做的後果是嚴重的，這使得上海在2005年時的人均住房建築面積平添了13.33平方米——在把2005年全部竣工住宅作為已經實現了「人居」的前提下！1999年到2004年，上海城市的住房拆遷面積總和加上每年空置住宅面積的累計數是5,520萬平方米，這些數字不扣除，就是多計算了5,520萬平方米未實現「人居」的住房面積和已經滅失了的住房面積，這些數字還要再加一次，那就是多計算了5,520×2=11,040萬平方米未實現「人居」的住房面積和已經滅失了的住房面積；同樣，在1996年至1998年以及2005年的住房面積中，也因為沒有扣除拆遷面積和空置住宅面積，導致多計算了4,278萬平方米的未實現「人居」的住房面積和已經滅失了的住房面積，只不過沒有再重複加一次

而已。這樣，1996年到2005年每年多計算的「人居」住房面積累計一共是11,040萬+4,278萬=15,318萬平方米——2005年竣工面積中的未實現銷售部份還未計算在內，2005年上海的非農業人口是1,148.94萬，15318÷1148.94=13.33，這13.33就是按照我「搞笑計算法」計算出來的屬於「多算」的人均建築面積！

當然，計算結果一樣不等於計算過程一樣，但是，本人2007年就將計算方法公佈在了網上，至今沒有人來理睬！

我的計算過程見表26、表27。

表26：上海居民住房總面積的「搞笑計算式」
(與統計部門的統計結果相符)

單位：萬平方米

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
1. 統計部門提供的市區住宅建築面積〔註1〕	11.906	13,135	14,229	15.323	18,481	20,865	23475	26906	30,560	35,211	37,997
2. 當年商品住宅竣工面積〔註2〕	529.8	992.3	1.176.1	1.242	1.229.2	1.388	1524.2	1708.1	2,139.9	3,076.2	2,739.9
3. 上年住宅建築面積+當年商品住宅竣工面積		12,898	14.311	15.471	16.552	19.869	22,389	25,183	29,046	33.636	37,951
4. 已拆遷住宅面積+空置住宅面積〔註3〕					1.170	1.093	958	967	760	572	
5. 撤縣改區增加住房面積〔註4〕					698			824	319		
6.「搞笑」計算式之一(3÷1)×100%		98%	101%	101%	90%	95%	95%	94%	95%	96%	100%
7.「搞笑」計算式之二〔(3+4+5)÷1〕×100%					100%	100%	99%	100%	99%	97%	

〔註1〕「統計部門提供的市區住宅建築面積」中，1997、1998、1999三年的數據來自《上海投資建設統計年鑒》，其他數據來自年鑒刊物《上海市房地產市場》。

〔註2〕「當年商品住宅竣工面積」來自年鑒刊物《上海市房地產市場》。

〔註3〕此表中的已拆遷住宅面積和空置住宅面積不包括1996、1997、1998、2005年數據，這些數據見表26和表27。已拆遷住宅面積來源：見《上海市房地產市場》，空置住宅面積來源：2000年前數據見《上海統計年鑒》，2000年後數據散見於媒體報道的官方統計數據。

〔註4〕撤縣改區增加的住房面積中，1999年數據是指青浦、松江撤縣改區後增加的市區住房面積，2002年數據是指南匯、奉賢撤縣改區後增加的市區住房面積，2003年數據是指崇明的住房面積，崇明雖沒有撤縣改區，但2004年的全市市區住宅建築面積已經包括了崇明縣建制鎮的職工住宅和舊式里弄住宅面積。數據來自《上海統計年鑒》。

表27：上海城鎮人均住房建築面積官方計算式(2003~2005)

年份	2002	2003	2004	2005
1. 統計部門提供的上海城鎮住宅建築面積(萬平方米)(即表24第一項)	26,906	30,560	35,212	37,997
2. 非農業人口(萬人)	1,018.81	1,041.39	1,097.6	1,148.94
3. (1) / (2)	26.41	29.35	32.08	33.07
建設部公佈上海城鎮人均建築面積	27.97	29.35	32.1	33.07

〔註〕2002年的數據僅作為比較，說明2002年建設部公佈的人均住房數據中「人口」的計算依據不是非農業人口。

對於本書作者來說，與統計部門「湊」出個相同的「城鎮人均住房面積」似乎是「得來全不費功夫」，其實此前計算得好苦！因為我與統計部門「反其道而行之」，他們只做「加法」，我要做「減法」。

第二節　我怎樣做「減法」

本書作者曾花費了相當的功夫來計算上海居民的實際住房面積，花費功夫最多的無非是在做減法——計算哪些面積必須減去，從而使得「人均住房面積」真正體現出「人均」，「居民住房面積提高」真正體現出「提高」。

以下談怎樣做「減」法。

一、需減去已拆遷掉的房屋面積

1995年到2005年，上海市區住宅拆遷面積相當於住宅竣工面積的1/4，達4,401萬平方米。見表28：

表28：上海商品住宅竣工面積與已拆遷住宅面積對照表(1995~2005)

單位：萬平方米

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	合計
1. 當年商品住宅竣工面積	530	992	1,176	1,242	1,229	1.388	1,524	1.708	2,140	3.076	2.740	17,745
2. 當年已拆遷住宅面積	254	259	363	344	248	288	387	485	475	446	852	4.401
3. (2 ÷ 1) × 100%	48%	26%	31%	28%	20%	21%	25%	28%	22%	14%	31%	25%

數據來源：《上海市房地產年鑒》，2005年數據見《上海統計年鑒(2006)》

表28告訴我們，如果不減去拆遷了的住宅面積，上海的「居民住房建築面積」多出了4,401萬平方米的水份。

二、需搜集自2000年到2005年由政府部門認定的每年的空置住宅面積並也減去它

之所以稱為「搜集」，是從2000年開始，《上海統計年鑒》就不再公佈每年的空置住宅面積，《上海市房地產年鑒》也不見公佈。現在統計部門公佈的居民居住房屋總面積中是把空置住宅也當作已居住的房屋面積計算的（年鑒刊物《上海市房地產市場》明確了居住房屋面積中包括空置住宅面積），但是就常識而論，空置住宅面積是不能作為「居民人均建築面積」來充數的。所以，我要將空置住宅面積剔除出人均居住面積指標體系。雖然統計部門關於空置量的計算自1999年以來都是「根據上市量與銷售量的變化判斷空置量的增減或升降趨勢」，然而，有總勝於無。空置住宅面積見表29：

表29：上海商品住宅空置面積(1995~2005)

單位：萬平方米

年份	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
空置面積	346	507	729	902	922	805	571	482	285	126	322

資料來源：1999年前空置面積見《上海統計年鑒》，2000年及以後的數據來自統計部門公佈的數據。

〔註1〕2005年空置住宅面積根據當年商品房空置面積536.56平方米的60%計算。

〔註2〕對於空置量的概念和計算方法，2000年到2005年的年鑒類刊物《上海市房地產市場》均這樣註解：「空置量是銷售物業報告年度內某物業經初始登記一年後未售出的數量（建築面積）。由於本市樓宇個數

眾多，目前根據上市量與銷售量的變化判斷空置量的增減或升降趨勢。」

三、如需計算「居民居住水平提高程度」，需減去並非是因「居住水平提高」而增加的住房面積

上海市區居住房屋面積增長由多種因素造成，並非所有的增長因素都是「住房改革的成果」，有些增長甚至還是住房改革導致的「後果」。因此，不論是住房總面積增加還是人均住房面積增加，並非都能為之歌頌的。譬如遠郊縣的農民住房隨着「撤縣改區」變成了城鎮住房，這種因素導致的「城鎮住房面積增加」是不能算作「住房改革業績」的；世紀之交一些權力握有者將利益中人的住房面積擴大了，這更不能作為「住房改革業績」來歌頌。

於是，我要計算從1993年浦東新區成立以來在撤縣改區過程中新增加的原縣屬城鎮住房面積，以待減去它。

1991年浦東新區成立前，上海市區區域面積是745平方千米，九個郊縣的面積是5,590.5平方千米，到2005年，上海市區區域面積是5,155平方千米，一個郊縣（崇明縣）的面積是1,185.49平方千米；1991年時市區戶口數是269萬，郊縣戶口數是167萬，到2005年，市區戶口數是468.1萬，郊縣戶口數28.6萬。這樣的變動當然會對市區住房總面積產生影響——光從1997年金山撤縣改區起算，到2002年上海先後有松江、青浦、奉賢、南匯等整區建制的2,000多萬平方米的原縣屬城鎮居民住宅面積併入了市區居民住宅面積，而崇明縣的鎮建制住房也有319萬平方米在2003年並入市區住宅面積。上海2002年的居住房屋總面積比1997年多了12,677萬平方米，減去5,434萬平方米的空置住

宅、拆遷住宅面積，餘下的住宅增加面積是7,243萬平方米，這其中22%是原縣屬鎮居民住房劃併為城區居民住房所致。要計算「居民居住水平提高」，就必須剔除這「22%」的因素。

我再根據第五次人口普查數據，計算了各社會層面擁有的房屋資源狀況（見表18、表23至表25）。社會各個層面對房屋資源的擁有相差極為懸殊，說明2000年前後「上海居民居住水平大大提高」只是少數人的提高，必須正視這個因素而後才能談「人均居住水平」的提高。

2002年以前，商品住宅還輪不到普通市民來「商品化」——那時普通市民接受的「商品化」，不過是在1998年至2001年「差價換房」4.35萬戶，出售已購公有住房戶約購買了新商品住宅13.1萬套商品房，按每套90平方米計算，共1,179萬平方米。這只需1997年一年的住宅竣工量就能解決。這就是住房商品化開始前後上海普通市民消化商品化住房的能力——2001年，上海城市居民中等收入家庭的人均可支配收入是11,155元，恩格爾系數是47！

據年鑒刊物《上海市房地產市場》統計，1997年到2001年上海「本地個人購買」商品住宅是40萬套，但是，這40萬套中有相當部份是單位在為個人購買，從1999年「住房商品化」政策起步開始，就有不少有「實力」有「勢力」的單位以事實上的單位出資來為小部份個人購置房產；而各級黨政企事業單位負責人，也在此時加緊讓自己的住房面積「達標」、「超標」，「達標」、「超標」的標準，就是1995年頒佈的滬房地改（1995）767號文件《職工家庭購買公有住房建築面積控制標準》。購買公有住房面積的前提是首先住房要達到這個面積標準，不少掌握

權力資源者趁機將自己的住房面積大大地上了幾個台階，當他們將自己突擊得來的房屋用「購買公用住宅的標準價」買下，他們就擁有了比普通市民多得多的住房資產——他們才是住房商品化的最大得益者。在以後的「住房商品化」過程中，「負責人」群體在家庭住房上佔有的地段優勢更是遠遠超出了其在2000年第五次人口普查時體現在面積上的優勢，這種地段優勢體現的商品化價值遠不是面積優勢體現的商品化價值所能比擬。這部份人的住房面積增加顯然不能當作「居民生活水平提高」的依據。

我認為，只有考慮到了以上的三部份因素，根據每年住宅增加面積來計算的居民住房統計數才有研究和參考價值，否則，公佈所謂的「居民人均住房面積增長」只是糊弄人的一場遊戲。因此，籠統地公佈全市性的人均住房指標已經失去了意義。

需要指出，本人曾經在有關投資建設統計年鑒（可能是《上海投資建設統計年鑒》）中抄錄過1994~1999年的上海市區建築面積、居住面積、市區人口統計數（見表30），不管數據是否準確，起碼，此表將人均居住水平指標是如何產生的來龍去脈列了出來。而現在的住房面積統計數據是不知其來源的。此次我能把上海的住宅建築面積和人均住宅建築面積計算到與國家統計部門的統計數據差不離，不過是「蒙」對了而已。

表30：上海住房水平指標計算表（1994~1999）

年份	建築面積(萬平米)	居住面積(萬平米)	市區人口數(萬)	人均居住面積	人均使用面積	人均建築面積
1994	11,043	6,022	805.9	7.5	10.4	13.7
1995	11,906	6,432.5	808.4	7.95	11.1	14.7

1996	13,135	7,028.1	811.7	8.7	12	16.2
1997	14,229	7,581.7	812.3	9.3	12.9	17.5
1998	15,323	8,090.6	829.2	9.7	13.4	18.5
1999	18,481	9,732	887	10.9	15.1	20.8

附原表說明：人均居住面積一般以各類建築房屋的實際建築面積乘以各自平面K值折算成居住面積，與市公安局提供的年末長期人口數相除後求得。1973年通過房屋普查，以實際測得居住面積計算。

上表中的「市區人口數」在《上海統計年鑒》中是找不到出處的。《上海統計年鑒》中提供的1994年到1999年的「非農業人口」與此表中的「市區人口」相比，少則相差4%，多則相差14%，「年末區人口」累計與此表中的「市區人口」相比，相差得就更多。

縱觀歷年的住房統計數據，能發現有的年份以「市區人口數」為人口計算基數（1994~1999），有的年份則以「非農業人口」為計算基數（2003~2005），而更多年份的人口計算基數還無從核對無從查找。這樣，上海的人均住房統計指標光是因為「人口數的統計口徑不同」，就已經沒有可比性了。

還有必要認真對待「人均居住面積」、「人均建築面積」嗎？

「人均居住面積」、「人均建築面積」還能反映居民的真實居住狀況嗎？

即使這只是反映了上海一個城市的住房面積統計情況，然而上海是甚麼城市？是中國現代化文明程度最高的城市、是自上世紀20年代開始就有了系統科學的社會統計記載的城市。這樣一

個城市的「人均住房面積」竟然可以用「只做加法」來得到並還被國家統計部門承認，其他城市的「人均住房面積」數據就比上海更可信嗎？

第十章

揭穿「支柱產業」的謊言

記憶猶新的是，在世紀交替之際，一些與「住房」有利益關聯的官員都在力挺他們的「住房商品化」（有別於「低工資制度下的『住房商品化』」，見本書第三章第二節），力陳房地產業能為國民經濟增長貢獻多少個百分點，為他們的「住房商品化」造輿論。傳媒擴張了這種輿論，使鼓動全民買房的「住房商品化」通行無阻，並將房地產業人為地封其為「支柱產業」。值得深思的是就沒有幾個人懷疑過房地產業貢獻的百分點到底是多少，「支柱產業」的意義是甚麼、房地產業「支柱」了甚麼！

對於一個產業部門是否對其他產業有影響力和其他產業部門發展能否能帶動這一個產業發展，在國民經濟核算體系中是有衡量標準的，不是靠信口開河想當然的。衡量標準主要有兩個，一個是「影響力系數」，另一個是「感應度系數」。當影響力系數等於1時，説明某一部門的生產對其他部門所產生的波及影響程度等於社會平均影響水平，當感應度系數等於1時，説明當國民經濟各部門均增加一個單位最終使用時，某一產品部門由此受到的需求感應程度等於社會平均感應度；當這兩個系數大於或小於1，説明影響程度和感應程度大於或小於社會平均水平。影響力系數和感應度系數需根據國家統計部門公佈的投入產出基本流

量表進行矩陣計算後得出。

為了能夠說明房地產業發展對國民經濟的影響力和感應力，我在2003年底根據2000年的上海投入產出基本流量表計算了上海房地產業的影響力系數和感應度系數。

2000年，在全國是剛鋪開「住房改革」的攤子，在上海，住房改革可已經風生水起搞了近十年，大動遷也動遷了近十年，並且，2000年上海的房地產業已經能像模像樣地提供GDP了——與全國房地產業從1978年就給第三產業GDP提供了9.2個百分點不同，直到1987年前，上海房地產業提供給第三產業的GDP沒有一個年份超過1%。開發浦東打破了這種局面，到2000年，已經連續幾年提供給上海第三產業GDP十個以上百分點，從1990年到2000年已經銷售了6,000萬平方米住宅。所以，用上海2000年的投入產出表來計算房地產業的影響力系數和感應度系數，是能說明問題的。

根據2000年上海投入產出表，我計算了列昂惕夫四十階矩陣和逆矩陣。計算結果：2000年，上海房地產業的影響力系數是0.588，小於社會平均影響水平，在進入當年上海國民經濟核算體系的40個產品部門中按影響力系數的遞減排名列第38位。

2000年，上海房地產業的感應度系數是0.68，小於社會平均感應度水平，居感應度系數遞減排名第23位。

2000年，上海房地產部門消耗了29個部門的產品和服務，是涉及其他產品部門最少的部門之一。

另有三個涉及其他產品部門最少的部門是行政事業部門、廢品廢料部門、非金屬採礦部門。其中，廢品廢料業是不消耗任何部門產品和服務的，非金屬採礦業消耗27個部門的產品和服

務，行政事業部門則只發生其他部門消耗它的產品和服務，不發生它消耗其他部門產品和服務的。

不是說房地產業能帶動多少部門發展嗎？對上海2000年投入產出表的分析告訴我們，在2000年的上海，一個部門的產出要牽動35個以上部門為其作中間投入的有31個產品部門，牽動30個以上部門為其作中間投入的有36個產品部門，而房地產部門都論不上其列。

雖然有29個部門消耗房地產業產品和服務，但其中有21個部門針對房地產部門的直接消耗系數為0值（取小數點後3位，即0.000）。

房地產行業的完全消耗系數（直接消耗系數加間接消耗系數）之和按遞減排序排在第38位。

為甚麼會這樣呢？

因為房地產業不是直接生產部門——造房子用的鋼筋水泥砂石料消耗，在國民經濟核算中是記在建築業的材料消耗賬上的。2000年，建築業的影響力系數1.24，超過社會平均影響力水平，但建築業感應度系數小於社會平均感應度水平，為0.47。

一系列計算數據都說明了在2000年的上海，房地產業部門與其他部門之間無論是直接聯繫、直接依賴關係還是間接聯繫、間接依賴關係都並不緊密與密切。房地產的發展對帶動、促進整個國民經濟發展的作用也就遠沒有被宣傳的那麼神奇。

當然，與房地產聯繫緊密、關係密切的部門是有的，這個部門就是金融保險業部門。2000年上海投入產出表反映，在國民經濟40個產品部門中，房地產業對金融保險部門的完全消耗系數（直接消耗加間接消耗）比重為30.7%，僅次於商業對金融保險

業的完全消耗系數比重（34%），也超過了金融保險業對自身行業的完全消耗系數比重（27%），與此形成對比的是有30個部門對金融部門的完全消耗系數比重僅在10%以下。

在上海房地產業2000年的中間投入構成中，金融保險行業的中間投入要佔到房地產業中間總投入的50.4%，是所有產業部門中金融保險業中間投入比重最高的行業，同樣能形成對比的是另有30個部門得到金融部門的中間投入比重在6%以下。

這就是上海房地產業「貢獻」的奧秘——不過就是個得到了金融業傾力支持的行業，沒有金融業，房地產業一事無成。房地產業是地地道道的資金密集型行業。

我早在2004年春就寫了〈國民經濟核算體系中的上海房產市場和房地產業〉一文，揭穿這種房地產業的「貢獻」。此文在網上廣為傳播，特別在《焦點房地產》網上，連續半個月此文點擊排名在第十五位以內。以後此文也登載在內參讀物《香港傳真》上。可惜這篇文章這些數據既不入「原建設部官員」的法眼，也不入「建設部現官員」的法眼。

只因為該文章數據不能為房地產業的「貢獻」作出貢獻。

2009年，一位原建設部官員「以中國房地產業蓬勃發展的見證人之一的身份」又在侃侃而談房地產業的「貢獻」：「據專家估計，1998年以來，房地產業及其對相關產業的帶動作用，每年約可拉動國民經濟增長1.5~2個百分點；住宅建設增加10個百分點可帶動國民生產總值增長1個百分點……」其實，這位官員本身也應該是「專家」，他曾經任建設部房地產業司司長。但是他論述的貢獻，只是「專家的估計」，這就少了「用數字說話」的份量。

從互聯網上找「估計」的依據，查到2000年時沒有標明文章出處的〈房地產業是國民經濟的支柱產業〉一文，其中提到「據一些發達國家統計，房地產業的產值每增加1個百分點，就能使相關產業的產值增加1.5到2個百分點」，這是「按國外常用的住宅商品的帶動系數1.34計算」所得。原來，「產值增長」的「點估算」是發達國家統計出來的！那我們國家自己的統計結果呢？沒有人告知。可見原建設部官員在2009年還不能用有說服力的數據來證明房地產業對國民經濟的貢獻。

是不是只有本書作者才根據投入產出表研究過房地產業的「貢獻」？當然不是。

2010年，國家統計局統計科學研究所主辦的《研究參考資料》第127期刊載了〈我國房地產業的產業關聯關係研究〉，這是一份課題研究報告。此報告根據我國2008年第二次經濟普查的基本資料與2002年和2007年投入產出表，定量分析國民經濟核算意義下我國房地產業與其他產業的關聯關係以及我國房地產業發展與國民經濟的相互影響關係，部份結論如下：

「國民經濟核算意義下的房地產業並非支柱產業。」「房地產業對其他產業的綜合帶動效應非常小」、「房地產業的產業關聯面沒有明顯高於其他產業」、「房地產業本身對國民經濟增長的帶動作用很小」，體現在「2007年房地產業的影響力系數在42個產業部門中排名倒數第二」，「2002年和2007年其感應度系數在42個產業部門中分別排第35位和第38位。」

「但國民經濟增長對房地產業增長的帶動作用較大。居民消費對房地產業的生產誘發程度最高，對2002年和2007年房地產業對各項最終需求的依存度的分析表明，我國房地產業對最終

消費的依存度分別在80%和60%以上，體現了最終消費尤其是居民消費對房地產業的重要拉動作用。」

「因此，在國民經濟增長和房地產業發展的因果關係中，應首先是國民經濟增長尤其是居民消費的增加帶動了房地產業的發展，而後房地產業的發展進一步貢獻經濟增長。」

很清楚了吧？房地產業的影響力系數和感應度系數一直到2007年還是排名在42個行業中的末幾位，一直到2007年，房地產業對其他產業的綜合帶動效應「非常小」，對國民經濟增長的帶動作用「很小」。不是房地產業促進了國民經濟增長，而是國民經濟增長帶動了房地產業增長，國民經濟增長中又主要是居民消費增加在帶動房地產發展！這不論證了是大動遷促進了房地產「發展」嘛！這份課題報告將以往編織的房地產神話都撕破打入了凡塵！原來，「房地產業是支柱產業」「房地產發展能帶動國民經濟多少個百分點」都是謊言！由此可見，在我國，只要是利益部門發現哪裏有「租」可尋，就一定會千方百計挖空心思編造依據去促成「尋租」的成功，反正不大可能有人去驗證「依據」。

沒有人去驗證「依據」，決策部門就相信這種謊言、任由房地產業耗費巨量資金來「玩」中國！

想想國家的很多決策是在這種狀態下作出，真是不寒而慄！

可笑的是，至今，還有人在津津樂道房地產業的「貢獻」。

是貢獻了「人均居住面積」？請拿出能證明的數據來！

是貢獻了幾十億平方米的商品房？別搞錯了，那是政府的

貢獻——官員不供地，到哪兒去造房？

是貢獻了GDP？那是「房奴」的貢獻，他們貢獻了GDP，自己成了房子的奴隸。

是貢獻了多少稅收？別逗了！請看第十一章《奇觀——政府為房地產業「減稅負」》！

第十一章

奇觀

——政府為房地產業「減稅負」

第一節　汗顏的「稅收貢獻」

從2001年到2008年，房地產業上繳稅額15,028億元，佔同期國家總稅收的5.9%。其中2007年和2008年上繳稅額分別佔總稅收的7.1%和6.8%，根據這個比重，房地產商認為自己對稅收貢獻很大。

貢獻果真大嗎？有比較才有鑒別，我們來「比較」一下。

比較的依據是歷年《中國稅務年鑒》中各行業的稅收數據、2004年全國第一次經濟普查資料中各行業資產總計數據、資產負債率數據。

先與製造業比較。根據全國第一次經濟普查數據，2004年製造業資產總計是房地產業的2.6倍（製造業資產總計18.2萬億元），資產負債率比房地產業少14.3個百分點，為58.3%；而繳納稅額是房地產業的6.5倍——2001年到2008年期間製造業繳納稅款9.76萬億元。

再與建築業比較。建築業是和房地產業關係最為密切的行業，2004年末建築業的資產總計是房地產業的45%，資產負債率62.6%；2001年到2008年期間繳納稅款是房地產業的90%。

然後與同是第三產業的批發零售業作比較。

2004年末的批發零售業資產總計是房地產業的88.6%，資產負債率69.8%；2001年到2008年期間繳納稅款是房地產業的2.15倍。

這樣比較下來，房地產業繳納總稅款中的7%算貢獻大嗎？

況且，在房地產業所繳的稅款中，52%是營業稅，28%是企業所得稅。營業稅的特點是只要發生銷售，就得納稅。房地產業營業稅率是按照銷售不動產的稅率5%計算，與代理業、旅店業、飲食業、旅遊業、倉儲業、租賃業、廣告業及其他服務業適用同一稅率，轉讓土地使用權也與其他無形資產的轉讓（如轉讓專利權、非專利技術、商標權、著作權、商譽等）適用同一稅率，亦是5%。因此，房地產的營業稅可觀就是銷售額的可觀，而全國房地產銷售額可觀是與大動遷帶來的住房需求、投機帶來的住房需求以及房價上漲等因素交織在一起的，與房地產業的經營能力無關。

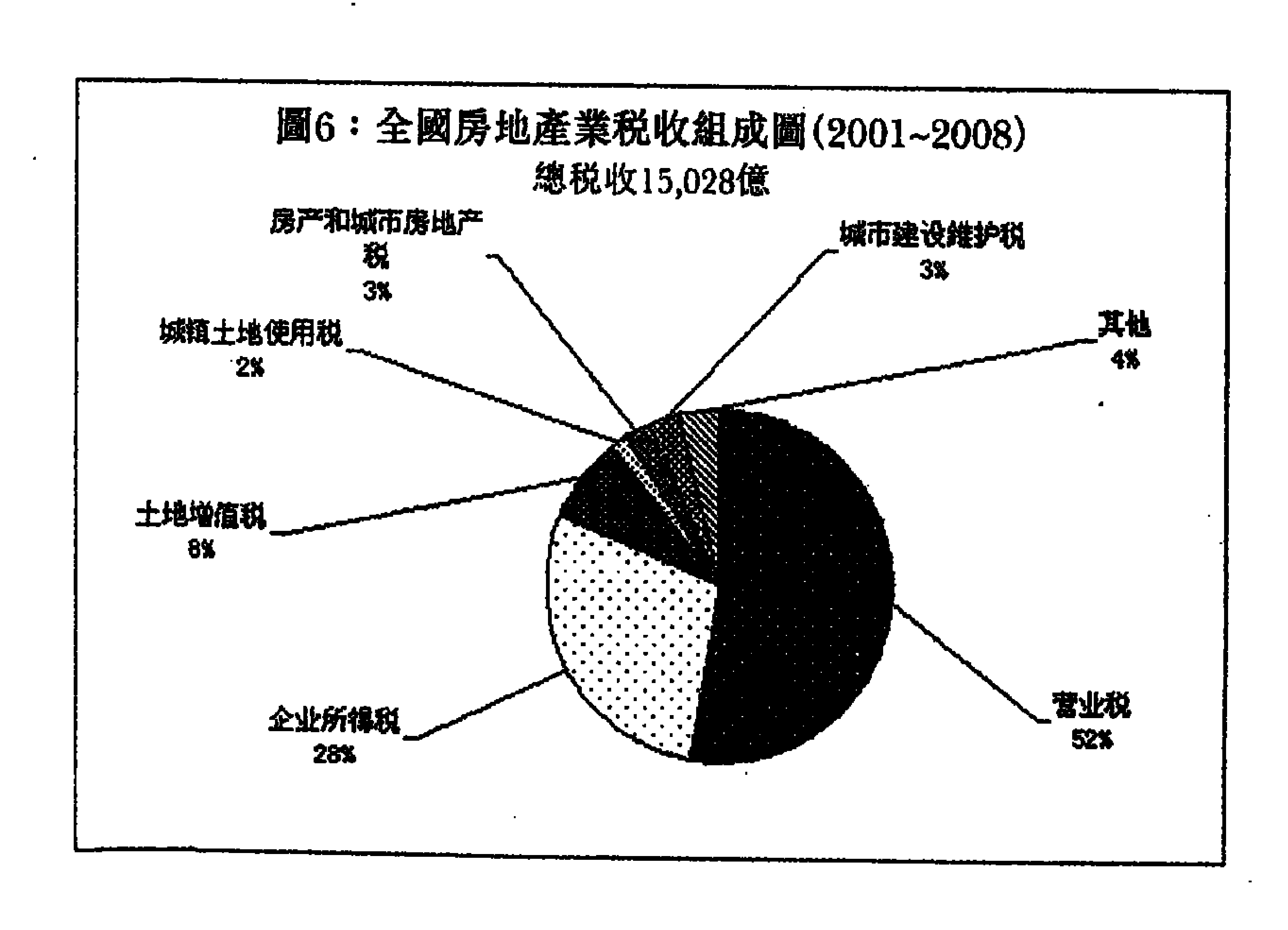


圖6：全國房地產業稅收組成圖(2001~2008)
總稅收15,028億

造成營業額可觀的另一個因素是商品房價格上漲。

2000年到2008年，商品房銷售面積上揚了2.5倍，商品房銷售額上揚了5.4倍，商品房銷售價格指數上揚了57.6；而同期商品零售價格指數只上揚了12.5，居民消費價格指數即CPI上揚了20，建材類購進價格指數上揚了20（2009年的商品房銷售價格指數可能上升過猛，統計年鑒中不見了房屋銷售價格指數）。

住房銷售量增加和房價上漲在刺激營業稅和企業所得稅成為佔房地產業稅收80%的稅種，但住房銷售量增加和房價上漲並不與房地產業經營者的經營能力有關聯，房地產業營業額上升也不需與經營能力有關聯，房地產開發企業的房屋建造從來是由着自己大賺錢快賺錢的心願在造，而不是由着消費者意願在造；房地產商無論造甚麼房，最終總是在政府力量支持幫助下推銷出去，無論哪一個城市都是如此。

中國的房價和房地產業的房屋銷售與「市場經濟」無關，但與「計劃市場」有關！因為大動遷只有「計劃市場」才會發生，而房屋銷售量又與大動遷緊密關聯。

「計劃市場」還可以「計劃着」讓房地產業實現稅收「減負」。

企業所得稅是根據「所得」而繳納，第一次經濟普查數數據告訴我們，房地產業「所得」即利潤率計算的基礎是「相當低」：2004年其資產與利潤總額之比是57：1，資產回報率1.75%，只相當於2004年10月29日後的三個月整存整取銀行存款利率，這樣少的「所得」，能繳納多少企業「所得」稅？而製造業在2004年的資產利潤比是19：1，資產回報率是5.3%；2008年

的資產利潤比是14.6：1，資產回報率6.8%。

照理，2008年第二次全國經濟普查數據已經公佈，算出2008年各個行業資產利潤比並非難事，但是，國家統計局在公佈第二次全國經濟普查數據時，對第三產業其他各行業的資產總計都公佈了，唯獨不公佈房地產業的資產總計，這就沒法計算房地產業的資產回報率，但從公佈了房地產業資產總計和利潤的北京上海這兩個直轄市的數據看，北京的房地產業資產總計與利潤總額之比是63：1，資產回報率1.57%；上海的房地產業資產總計與營業利潤之比是40：1，資產回報率2.47%（以營業利潤計回報），就從這兩個中國特大城市的房地產業資產回報率看，房地產業應該汗顏。

但是，房地產業的真實利潤率是否真的這麼低，「中國私營企業研究」課題組是另有說法的。2004年中央統戰部、全國工商聯、中國民營企業研究會對全國私有企業的抽樣統計調查結果顯示，房地產私營企業利潤遠遠高過其他私營企業，（2008年房地產私營企業的企業所得稅230.69億，佔全部私營企業所得稅的22.47%），稅後淨利潤比電力熱力供應生產業還要高出一倍多，比平均水平高出五倍，由於房地產業資金來源中幾乎90%都是銀行的錢和買房者按揭貸款的錢，並且在房地產業的實際開發過程中房地產商往往連首期資金都不用付，自有建築商自願帶資墊資來「資助」房地產商造房、從而房地產商連首期資金的銀行利息都不一定要付，所以，房地產業應該是高利潤才屬正常！

不僅如此，在土地流轉過程中還存在着超額利潤，根據國務院發展研究中心課題組所做的調查：開發商和政府共同瓜分

了這筆巨大的「租金」。土地增值部份的收益分配，只有20%到30%留在鄉以下，其中，農民的補償款佔5%到10%；城市政府拿走土地增值的20%到30%；各類城市房地產公司拿走土地增值收益的大頭，佔40%到50%[44]。

第二節　三萬多億元的稅收「減負」

人們往往對「房產稅」、「城鎮土地使用稅」、「土地增值稅」這些字眼望文生義，認為這些稅款都應該是房地產繳納的稅款。現在，我們從圖6「房地產業稅收組成圖」中看到，2001年到2008年，房地產業繳納的「房產稅」、「城鎮土地使用稅」、「土地增值稅」一共佔了房地產業納稅額的13%（2001年到2007年只佔11%）。佔的份額很少。

《中國稅務年鑒》顯示，如果按稅務種類統計，在「房產和城市房地產稅」稅種中，房地產業繳納的部份只佔11.6%（按照2001年到2008年的稅收累計後平均得出，下同），其餘都是城市、縣城、建制鎮和工礦區的經營性房屋業主繳納的；「城鎮土地使用稅」稅種中，房地產業繳納的部份在2008年以前佔得更少，平均只佔10.3%，只有「土地增值稅」稅種，房地產業佔到81%。見表31。

44 見（http://house.people.com.cn/fangchan/20060217/article_1000.html）。

表31：房地產業繳稅佔比(2001~2008)

年份	房產和城市房地產稅		城鎮土地使用稅		土地增值稅		稅收總計		
	稅額(億元)	房地產業繳納佔比	稅額(億元)	房地產業繳納佔比	稅額(億元)	房地產業繳納佔比	總稅額(億元)	房地產業繳納額(億元)	房地產業繳納佔比
2001	228.6	8.3%	66.2	2.9%	10.3	67.0%	15.165.5	449.4	3.0%
2002	282.4	8.6%	76.8	3.1%	20.5	70.7%	16.996.6	633.9	3.7%
2003	323.9	9.9%	91.6	3.8%	37.3	72.4%	20.466.1	940.4	4.6%
2004	366.3	10.5%	106.2	4.6%	75.1	80.4%	25.723.5	1,369.6	5.3%
2005	435.9	11.3%	137.3	7.1%	140	80.2%	30.867	1.797.8	5.8%
2006	514.8	12.0%	176.8	10.8%	231.5	81.1%	37.637	2,384.4	6.3%
2007	575.4	12.5%	385.5	13.7%	403.1	83.2%	49.451.8	3.527.7	7.1%
2008	680.3	14.7%	816.9	16.3%	537.4	83.3%	57.861.8	3.924.4	6.8%
合計	3.407.6	11.6%	1.857.3	12.2%	1,455.2	81.9%	254,169.3	15.027.6	5.90%

資料來源：歷年《中國稅務年鑒》

從2001年到2008年，「房產和城市房地產稅」、「城鎮土地使用稅」、「土地增值稅」全國一共繳納了6,720億元，其中，「房產和城市房地產稅」佔51%，「城鎮土地使用稅」佔28%，「土地增值稅」佔21%。注意！土地增值稅以房地產業繳納份額為最多，2007年和2008年都達到83%。

房地產業繳納的「房產和城市房地產稅」只佔該稅種的11.6%很容易理解，因為絕大多數的現有房子不是歸房地產業所有；房地產業繳納的「城鎮土地使用稅」只佔12.2%也很容易理解，房地產商只在得到土地和建在土地上的房屋出售前這段時間

內才需繳納「城鎮土地使用稅」；並且，城鎮土地使用稅長期以來曾經便宜得出奇！在上海這樣的城市，一直到2006年城鎮土地使用稅還在沿用1989年發佈、1991年修改的《上海市城鎮土地使用稅實施辦法》，城鎮土地使用稅的最高稅額是一級地段每平方米7.5元，最差的地段每平方米0.5元！不僅如此，按照文件規定如果「納稅有困難」還可以給予緩徵、減徵、免徵的「照顧」！而凡是從政府手中有償轉讓得來的土地連最高每平方米7.5元的使用稅都給予減免！2007年起上海調高了城鎮土地使用稅，內環線內最高每平方米30元，最底每平方米12元，最差地段每平方米1.5元。比起每平方米幾萬元的房價要老百姓承受，難道房地產商還承受不了區區每平方米幾十元的城鎮土地使用稅？

土地增值稅是房地產業繳納比重佔了壓倒多數的稅種，但稅額極低。在2001年至2008年的全國稅務總計是25.42萬億元，土地增值稅只有1,455億元，僅佔0.6%，房地產業繳納了其中的1,192億元。土地增值稅的計算比較繁複，但並非解釋不清楚。舉個例子：房地產公司銷售商品房收入2,000萬元，成本600萬元，稅金110萬元，其他增值額扣除項目30.5萬元，那麼成本稅金和其他增值額扣除項目之和是740.5萬元，這740.5元稱為「扣除項目金額」，將總收入2,000萬減去「扣除項目金額」得出「土地增值額」1,259.5萬元，再根據土地增值額和相應費率計算出土地增值稅應該是518.7萬元，這相當於銷售收入的26%，但這是理論上的該收稅額，實際根本就收不到：全國房地產開發企業在2001年到2008年間的商品房銷售額一共是12.26萬億元，如果按照26%的比例計算，土地增值稅應該繳3.2萬億元。但2001年到2008年實際發生的房地產業繳納的土地增值稅只有

1,192億，僅僅是銷售額的9.7‰！2001年到2008年「少收」的房地產業增值稅達到3萬億元以上！

土地增值稅可是房地產業繳納比重要佔到80%以上的稅種呵！

這裏，就牽涉到對土地增值稅的減免條件問題。

土地增值稅的減免條件之一，是土地增值額在某個範圍以內，可以免稅，所謂「土地增值額」簡單而言就是收入減去成本稅收和貸款利息，這都是會計的專門活計，可想而知，將土地增值額控制在某個範圍內，這是中國特色市場經濟中會計必須具備的技能技巧，這不難辦到。

土地增值稅的減免條件之二，是凡國家需要而被政府徵用的土地免稅（政府主導的大動遷後的土地屬不屬於免徵土地稅範圍呢？）。

2006年秋，《經濟觀察報》發表了〈徵收土地增值稅引發上海房地產稅收銳減40.5億〉一文，文中報道「目前，房地產公司一般採用預提的方法，按照開發項目總價的1%，計提土地增值稅，但是在過去十多年中，這部份一直沒有上繳。上述房地產公司總裁稱，房地產公司的利潤主要來源於土地增值部份。如果對這部份徵稅，等於剝奪了房地產公司的利潤。」收取土地增值稅「等於剝奪了房地產公司的利潤」，真是點睛之語！問題在於，土地增值部份怎麼就成了房地產商的囊中之物了呢？太赤裸裸了吧？而各地地方政府對土地增值稅變着法兒要去「減免」，真的是與房地產商心連心哪！

當年《經濟觀察報》報道還沒有注意到的一點是，「預提」不等於「應該提」的，「預提」的增值稅只佔開發項目總價

的1%，「應該提」的增值稅是在實現了商品房銷售以後，銷售額的26%~30%！

土地增值稅中80%以上是房地產業繳納的，只要房地產業不避稅逃稅、只要地方政府不去配合房地產業避稅逃稅，地方政府收到的房地產業的土地增值稅就應當是如此可觀！

2008年，全國的土地增值稅是537.4億，房地產業繳納的部份是447.4億；但這年全國的商品房銷售額是2.5萬億元，土地增值稅僅佔商品房銷售額的2.1%。與理論上的土地增值稅要佔商品房銷售額的26%~30%相差何其遠矣！

2009年全國的商品房銷售額是4.4萬億元，2010年是5.25萬億元，全國的土地增值稅又能收多少呢？

請注意：房產稅、城鎮土地使用稅、土地增值稅都是地方政府一家的稅源，中央不參與分稅的。地方政府一方面抱怨分稅制留給地方的都是來源不穩定、稅源分散、徵管難度大、徵收成本高的中小稅種，另一方面，卻守着能有穩定來源的土地增值稅和土地使用稅不去收，是收不到？還是不忍收？不願收？上海曾經是二十年不變的每平方米0.5元到7.5元的城鎮土地使用稅，比起連年來上漲到幾萬元的房價顯得太微不足道了吧？地方政府怎麼一直到2007年才想到要調高城鎮土地使用稅呢？大街上為了要收幾元錢的小商販攤位費不惜讓城管興師動眾，只須坐收的大把土地增值稅卻十多年「漏收」，這正常嗎？

這印證了中國特色的房地產計劃經濟就是政府經濟，政府自身就是一個超龐大的經濟組織，一個壟斷了所有資源不算，還壟斷了全社會監督權力、管理權力的經濟組織。

第四部份

是嚐罌粟果的時候了

第十二章
苦惱的消費和消費的苦惱

消費，本是件愉悅的事情。特別當恩格爾系數下降到40以後，消費更應該是件愉悅的事情。2000年，中國城鎮居民家庭的恩格爾系數是39.4，2008年，是37.9。那麼，中國城鎮居民消費得愉悅嗎？

想正兒八經研究中國人的「消費」，需要了解兩個統計術語：「消費性支出」與「非消費性支出」。不然，談論「消費」就很容易被人忽悠。

「消費性支出」指居民在食品、衣着、家庭設備、通訊交通、醫療、教育、文娛、房租、修理房屋、水電燃料和雜項方面的支出，請保姆、理髮、沐浴和美容等都屬於消費性支出，所謂「恩格爾系數」就是指食品消費在消費性支出中佔的比重；非消費性支出指居民在個人所得稅、其他稅、非儲蓄性保險、贍養、贈送、購房建房、購房利息和社會保障方面的支出。居民購房建房歸入「非消費性支出」，國民經濟核算規則規定「購房建房」屬於居民的「資本形成總額」。

表32：城鄉居民家庭「人均支出」項目組成表

消費性支出	非消費性支出
1. 食品	1. 購建房支出
2. 衣着	2. 轉移性支出
3. 家庭設備	#個人所得稅及其他稅
4. 醫療保健	#捐贈支出和贍養支出
5. 交通通訊	#各種非儲蓄性保險
6. 教育娛樂文化	#其他轉移性支出
7. 居住	3. 財產性支出
8. 雜品和服務性支出 #修理費、加工費、理髮美容費、保姆費、勞務費等	#為家庭購買和維護財產所支付的利息等費用
	4. 社會保障支出
	#養老金、公積金、醫療基金、失業基金的個人繳納部份
	#其他社會保障支出

資料來源：國家統計局

我國在1999年前，非消費性支出佔整個居民支出的比重很少，像上海這樣的城市，1998年的非消費性支出只佔居民總支出的8.7%。住房商品化以後，上海的非消費性支出比重飛速上升，到2009年，非消費性支出佔居民總支出之比已達46.9%，非消費性支出中購建房支出比重佔到居民總支出的31.6%。見表33和圖7。

表33：「住房商品化」十年間上海居民人均非消費性支出佔比變化

年份	人均消費性支出(元)	人均非消費性支出(元)	人均總支出(元)	人均非消費性支出佔總支出	人均非消費性支出		
					社會保障支出佔總支出	轉移性支出佔總支出	購建房支出佔總支出
1998	6 866	655	7521	8.70%	[illegible]	7.10%	0.50%
2004	12631	7641	20272	37.7%	7%	7.50%	22.90%
2009	20992	18514	39506	46.9%	7%	7.10%	31.60%

資料來源：《中國統計年鑒》、《上海統計年鑒》

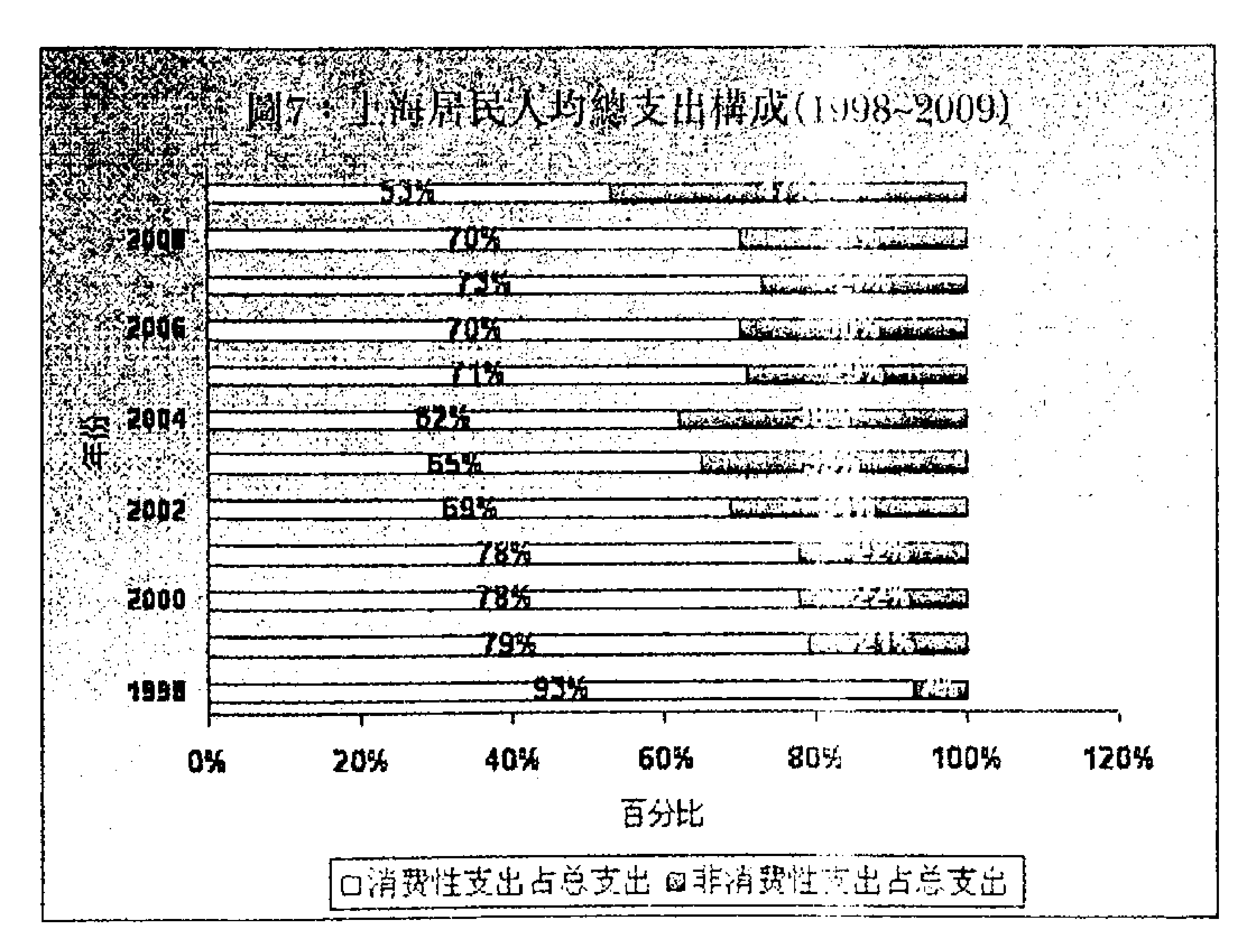
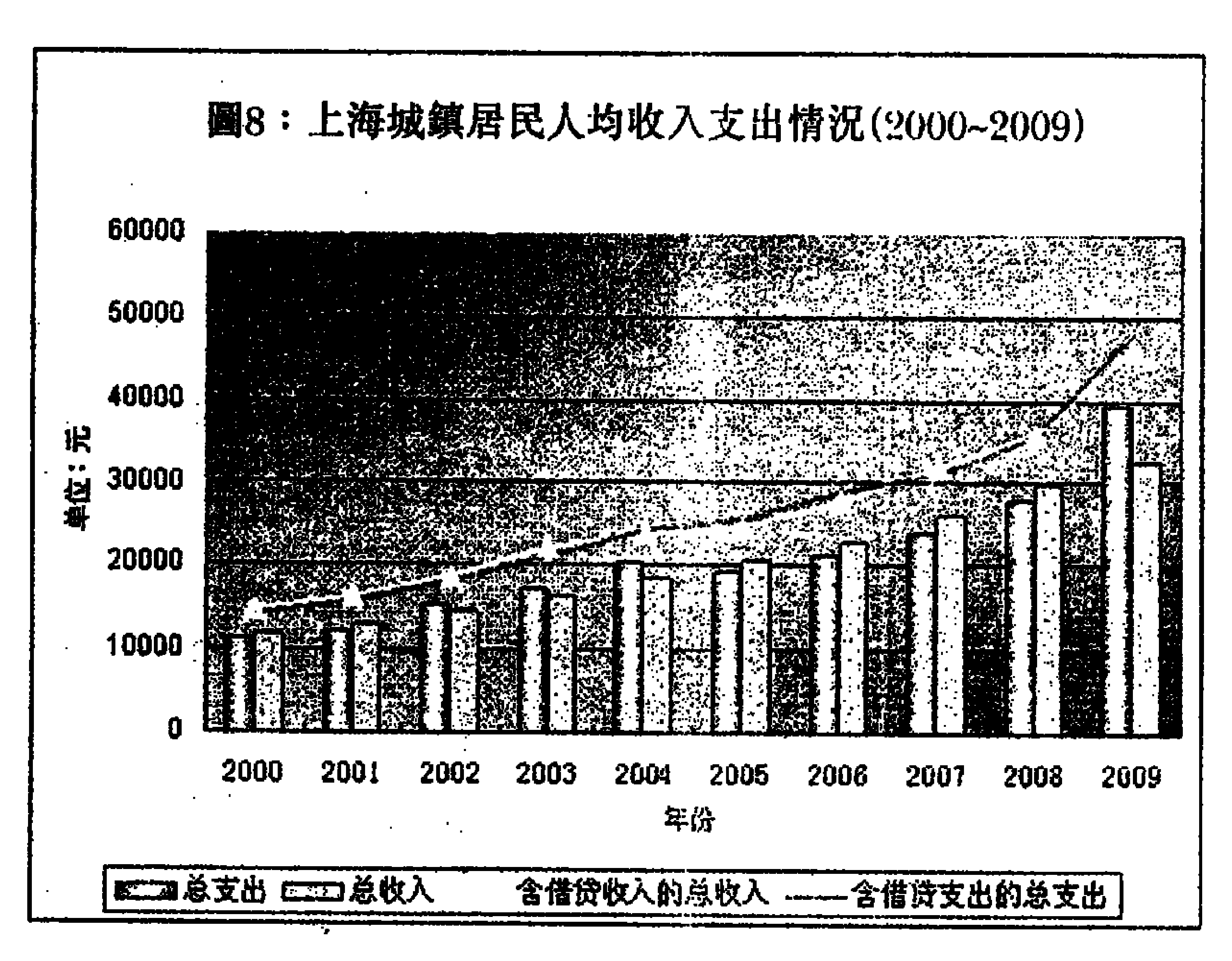


圖7：上海居民人均總支出構成(1998~2009)

資料來源：《中國統計年鑒》、《上海統計年鑒》

上海居民人均總支出在2002~2004年已經超過人均總收入，2009年，人均總支出超出人均總收入7,103元。見圖8。含借貸在內的人均總支出（借貸支出中含儲蓄支出）在2004年2006年超過含借貸在內的人均總收入（借貸收入中含提取儲蓄存款）。這是全市居民的平均收入支出情況，購房的居民戶則大多是每年收入支出倒掛沒有商量。



資料來源：《中國統計摘要》

推行住房商品化，當初中央政府的主要目的是拉動消費。但中央政府當時並沒有讓所有人去買商品房！讓所有人買商品房的後果之一，中低收入家庭的居住消費（單指水、電、燃料費、租賃房房租、物業管理費等支出，不含買房費用）佔消費性支出比重上升，2009年，上海中低收入家庭居住消費佔比11.5%，中

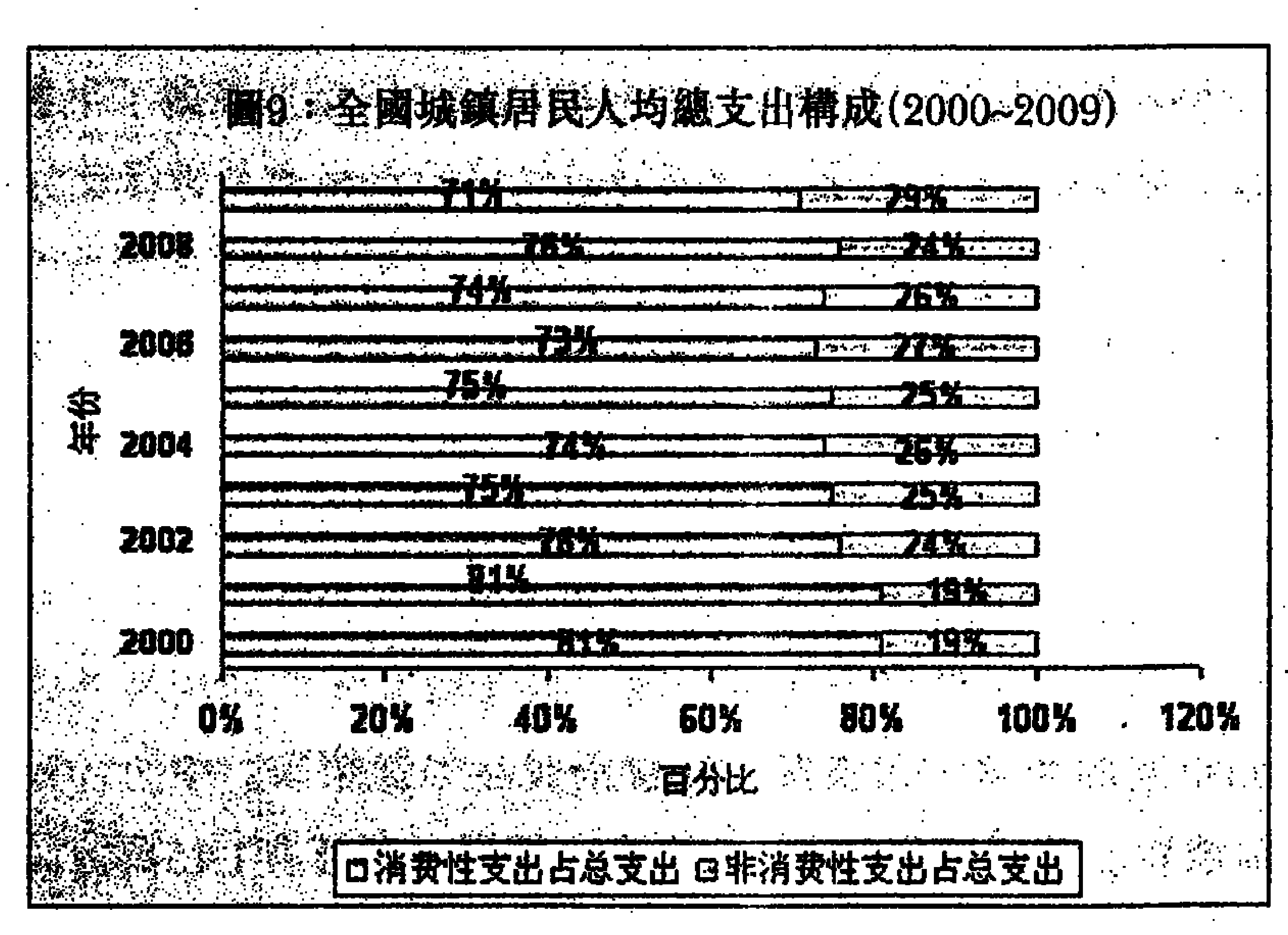
高收入家庭佔比8.9%，高收入家庭佔比8.6%。

住房商品化運動不可避免地將居住消費「拉動」了上去。教育產業化則將教育消費「拉動」得蔚為壯觀。中國從80年代第一春開始的獨生子女運動，使得獨生子女家長群體全都被「不讓孩子輸在起跑線上」的忽悠迷了心竅，砸鍋賣鐵也要應付各種各樣的「教育」費用。如今，中國的教育消費也是「窮人」在唱主角。2007年，上海低收入家庭和中低收入家庭的教育支出佔消費性支出比重高達11.9%、9%，而高收入家庭此比重僅是6%；到了2009年，低收入家庭和中低收入家庭的教育支出佔消費性支出的比重降到9.9%、5.4%，高收入家庭此比重降到4.8%。

通過買房「啓動消費」也好，通過教育產業化、醫療產業化來「啓動消費」也好，凡通過政府行為「啓動」出來的消費，結果總是造成消費的畸形化，能形成良性互動的正常的消費格局被打破、打散了。

「買房」，這是很大一部份城市居民沒有選擇的「政府指定行為」，是「苦惱人」的消費。巨額的居民資金流向房市，「非消費性支出」中很大一部份就是購房支出。這份「購房支出」佔中國城鎮居民收入是怎樣的比重？全國職工工資總額告訴我們，2000年到2008年，全國城鎮1.1億職工（不計私營企業職工，私企職工以農民工為主）的工資總額是17.2萬億元，同期商品住宅銷售總額是10.58萬億元，住宅銷售額幾近於中國最有保障的一族——「非私營單位職工」的工資總額的2/3！這還讓居民怎樣去啓動其他的消費！用「住房商品化」的辦法逼居民買房，結果只能是居民買不動其他的商品買不動其他的服務類消費。

全國的居民消費支出佔國內生產總值（GDP）的比重從住房商品化全面推行後的2000年就開始下滑，從佔比46.4%跌到了35.6%（2009年）；最早取消安居房和經濟適用房的上海，從1999年到2001年連續三年的居民消費支出為全國最低，僅百分之三十六點幾，接下來北京天津也參與進來競爭着比「低」。天津從2003年開始，居民消費支出跌落到了百分之二十幾，到2008年，天津的居民消費支出只有21.7%；北京自2002年以來，居民消費支出一直在32%~33%之間徘徊。居民消費支出的「低」已經不光是幾個房地產業最發達城市的通病，而是蔓延到了全國！



數據來源：《中國統計年鑒》

中國人消費不起了！恩格爾系數下降並沒有給居民整體生活水平帶來大提高。恩格爾系數下降該帶來的好處被「住房商品化」

全部抵消還不夠，居民還得限制其他消費來「補貼」住房消費！

1997年，上海城鎮居民的恩格爾系數是51.7，2009年是35。食品消費支出比重減少了16.7%，照理，居民可以將減少了的食品消費支出部份用以消費其他商品，從「維持溫飽」的消費提升到「改善生活質量」的消費；然而從1999年開始「住房商品化」了，大動遷加速了住房商品化進程，2009年「購房建房支出」更是大大超過了食品消費：上海2009年的人均食品消費支出7,345元，佔居民人均總支出的18.6%，購房建房支出是12,503元，佔居民人均總支出的31.6%！2009年的城鎮居民非消費性支出更是達到了匪夷所思的47%〈見圖7〉！這種情況下，「恩格爾系數下降」還有意義嗎？而全國城鎮居民的非消費性支出佔比從2000年、2001年的佔19%提高到2009年的佔29%，足足提高了十個百分點〈見圖8〉，但2009年全國城鎮居民的恩格爾系數僅比2000年下降2.9（從39.4下降到36.5）！以購房建房為主的非消費性支出已經極大地影響到了全國城鎮居民的生活質量，為甚麼要極力掩飾這一點呢？

2009年，我國的社會消費品零售總額達到13.27萬億元：13.27萬億元的消費品零售總額分為居民消費和社會集團消費兩部份，其中居民消費的佔多少呢？根據國家統計局貿易外經司2005年度的測算，在整個「社會消費品零售總額」中，「社會集團消費」實際佔到33.5%的比重，那麼，應該有4.45萬億元是社會集團購買的商品，居民實際消費了8.82萬億元的商品——他們平均消費了他們收入的89%（居民收入的詳細計算見第十四章）——被綁上「住房商品化」戰車的居民能用於「消費」的錢已經達到極限了。

在「支出法國內生產總值」構成中，「最終消費支出」欄下的「居民消費支出」是12.11萬億。居民消費支出中含商品消費支出和服務性消費支出（服務性消費包括學費支出、娛樂場館體育場館購票支出、請鐘點工支出、理髮沐浴支出等），自從1998年「住房改革」以後，住房銷售額越是增長，其對居民消費支出的影響就越大。

表34反映的是從2000年到2009年住宅銷售額年增長和居民消費年增長的比較以及住房銷售額相當於居民消費支出的百分比。「住房銷售額」在國民經濟核算體系中不屬於居民的消費支出，屬於居民的「固定資本形成」，但對於居民而言，不管怎麼「核算」，錢都是從自己口袋中掏出去的，用於購買住宅的錢支出多了，購買商品和購買服務的支出就得減少。

表34：全國房地產業住宅銷售額年增長與居民消費支出年增長比較

單位：%

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2000至2009
住宅銷售額年增長(%)	34	25	25	30	32	69	19	48	-17	81	35
居民消費支出年增長(%)	9	8	7	9	13	11	13	16	16	10	11
住宅銷售額相當於居民消費支出(%)	6	8	9	11	13	20	21	27	19	32	17

數據來源：《中國統計年鑒》

表34顯示，住宅銷售額幾乎每年都在巨幅增長，2000年至2009年的平均增長幅度高達35%；居民消費支出增長遠趕不上住宅銷售額增長，2000年至2009年的平均增長幅度是11%

並且，住宅銷售額相當於居民消費支出的百分比快速遞增，到2009年幾乎相當於居民消費支出的1/3。那「住宅銷售額」發生了多少？2009年是3.8萬億元，2010年是4.4萬億元。這些資金如讓居民用於支付消費性商品和服務，倒是可以「擴大內需」、大大提升居民生活質量並能擴大社會再生產的。居民會消費得很高興，而不會消費得很苦惱。

聯合國一直到2008年才發現高估了中國的購買力！

2007年，中國有條件地參與了共有147個國家參加了的「國際價格比較」項目，國家統計局向世界銀行提供了全國11個市的城區和農村涉及到的一千多種不同商品和服務的價格。根據這些數據，聯合國和世界銀行在2008年發佈的《國際比較計劃》中修正了此前對中國GDP和購買力水平的評價，承認高估中國GDP達40%，對中國購買力水平的評價因之下調。報告認為，2004年中國有兩億人平均每天實際消費水平不足0.42美元（2004年美元匯率8.277，每天實際消費水平不足3.48元人民幣），按世界銀行標準，這就是兩億赤貧人口，佔當時全國人口比重達15%！

需指出，根據世界銀行2007年統計的最終消費率數據（最終消費率指居民消費和政府消費合計佔GDP比重），42個國家和地區中，中國的最終消費率是47%（2007年），在所有國家中墊底——這還是政府消費增加進去後的最終消費率！如果純粹算居民消費率，那只有35%~36%。目前世界上大多數國家的最終消費率是在70%以上，最終消費率在80%以上2008年有12個國

家，包括美國、英國、南非、土耳其、埃及、巴西、以色列、波蘭，也包括斯里蘭卡、菲律賓、孟加拉國、巴基斯坦。

最終消費率佔比低，那意味着甚麼佔比高了呢？意味着「固定資本形成」佔比高，別國的「固定資本形成」只佔GDP的百分之十幾二十幾，而我國在2004年、2008年和2009年，都超過了40%，2005年更達到45.5%！居民們購買的房子就是「固定資本形成」中的一部份。屬於居民的「固定資本形成」越多，居民的負債越多，「不敢消費」的苦惱也越多；國家也苦惱，因為「內需」不足。還記得第十一章《揭穿「支柱產業」的謊言》中提到過的課題報告《我國房地產業的產業關聯關係研究》嗎？研究報告寫道：「對2002年和2007年房地產業對各項最終需求的依存度的分析表明，我國房地產業對最終消費的依存度分別在80%和60%以上，體現了最終消費尤其是居民消費對房地產業的重要拉動作用。」請注意：不是房地產業拉動了居民消費，而是居民消費對房地產業有着「重要拉動作用」，誰拉動誰的次序不能顛倒！更重要的，是居民被迫減少或停止其他消費後去「拉動」房地產的！

這告訴我們，只要整個中國還「『被』房地產」着，「啓動消費」就是空話夢話。

第十三章

低工資高房價才出「房奴」

第一節　這才是真實的「2009年中國勞動者收入總數」

長期以來，不少有話語權的專家學者和官員否認我國大多數城市勞動者處於「低工資」狀態，他們通過各種渠道不斷灌輸「人民已經很富裕」的輿論，如「人均工資兩位數增長」啦、「人均儲蓄存款兩位數增長」啦、「社會消費品零售總額兩位數增長」啦，儲蓄額已經到達多少萬億啦，等等，等等……目的在於掏大家的錢袋去「消費」。政府部門則是刻意迴避勞動者的低工資問題，造成了國家統計局在公佈城市職工人均工資數額時，屢屢陷入被動。權威統計部門不肯將中國全部勞動者收入實情告訴大家，不知道的想知道，一些知名度很高的專家學者雖然想將勞動者收入問題闡述清楚，但他們吃虧在不懂統計規則——統計數據不是見一個就能無條件引用一個的。在此情況下，懂得統計規則的本書作者按照統計規則和國家統計局公佈了的相關數據計算出「2009年中國勞動者收入總數」。作者可以保證，不會有第二個人這樣告訴你。

上世紀80年代以後，中國人終於能吃上飽飯了，能穿得暖和了，銀行裏的存款也多了起來。城鄉居民都充滿了對小日子的

憧憬。但他們大多是「豐衣足食的窮人」。

據官方統計，2009年中國城鄉就業人員總數是7.8億，其中鄉村就業人員4.69億，進城農民工1.45億，鄉村就業人員和鄉村進城務工人員佔城鄉就業人員總數78.7%；2009年農村居民的人均純收入是5,153.2元（含人均工資性收入2,061.3元，工資性收入中包括鄉村進城務工人員收入），7.13億農村居民的總收入就是3.67萬億，相當於4.69億鄉村就業人員和1.45億鄉村進城務工人員共6.14億還屬於「農村居民」的就業人員人均掙得年收入5,977元（月收入498元），餘下佔總就業人數21.3%的城鎮就業者勞動收入就沒有那麼容易計算了。

因為，國家統計局每年根據國家勞動統計規則統計的「職工工資總額」、「職工平均工資」只是指在城鎮「單位」中就業的稱得上「職工」的那部份人的工資，而這裏指的「單位」又是不包括私有企業的。2009年，國家統計局開始將工資統計分成兩部份，即「城鎮非私營單位在崗職工年平均工資」和「城鎮私營單位就業人員年平均工資」，前者是32,736元，後者是18,199元，城鎮非私營單位在崗職工有1.18億（包括鄉村進城務工人員），工資總額就是32,736元×1.18＝3.86萬億元；城鎮私營單位就業人員有5,544萬（包括鄉村進城務工人員），工資總報酬是18,199元×0.5544＝1.01萬億元。

但是，城鎮就業人員還包括了個體戶和非私營單位、私營單位都不屬於的「三不屬」從業人員。他們在城市就業中佔的比重見表35：

表35：2009年中國城鎮從業人員就業方向

單位：萬人

從業方向	非私營單位在崗職工	非私營單位中不屬於「職工」的從業人員	私營單位從業人員	個體戶	「三不屬」就業人員（註）	城鎮就業人員總數
人數	11,800	523	5,544	4,245	9,008	31,120
佔比	37.90%	1.70%	17.80%	13.70%	28.90%	100%

資料來源：

1.《中國統計摘要（2010）》，中國統計出版社出版。

2. 國家統計局關於2009年城鎮非私營單位在崗職工年平均工資主要情況的通報。

（註）「三不屬」即不屬於國家統計局統計到的非私營單位從業人員（其中包括在崗職工）、私營單位從業人員和個體戶，但屬於「在一定年齡內有勞動能力從事一定社會勞動並取得勞動報酬或經營收入的人員」。

個體戶佔城鄉就業人員總數的5.4%、城鎮就業人員的13.6%，「非私營」、「私營」、「個體」三不屬於就業人員佔城鄉就業人員11.6%、城鎮就業人員的28.9%，這類人員足足有9,008萬！人數上僅次於非私有單位在崗職工！但是他們的收入我們不知道，我們只能估算。必須估算出這類人的收入、個體戶的收入和非私營單位中不屬於「職工」的從業人員的收入，我們才能估算出中國2009年城鎮從業人員的總收入。

全國非私營單位在崗職工的工資總額是3.86萬億元，全國私營單位從業人員的工資總數是1.01萬億。這是剛計算過的。

全國城鎮個體戶在2009年平均年收入估算為5萬元，全國個體戶收入總計：5萬×4,245＝2.12萬億元。

全國「三不屬」人員應該屬於低收入群體，並且他們的收入沒有保障，因此他們的平均收入應該比私營單位從業人員的平均收入要低。低到甚麼程度？2009年全國私營單位從業人員的平均工資是18,199元（月工資1,517元），按照東部、東北部、西部和中部區分地域平均工資，分別是19,840元（月工資1,653元）、16,414元（月工資1,368元）、16,234元（月工資1,353元）和15,402元（月工資1,284元）。取最高的東部平均工資和最低的中部平均工資之間的中數，是17,621，就將17,621元作為全國「三不屬」人員平均年收入，全國「三不屬」人員收入總計：1.76萬×9,008＝1.59萬億元。

全國非私營單位中不屬於在崗職工但在其中就業的523萬人，其平均年收入就按私營單位從業人員平均年收入計算，收入總計是：18,199元×0.0523＝952億元。

將全國非私營單位在崗職工工資總額、全國私營單位從業人員工資總數、全國城鎮個體戶總收入、全國城鎮「三不屬」人員總收入（以上皆包括了鄉村進城人員工資收入）與農民全部純收入相加（農民純收入中亦包括鄉村進城人員工資收入），再減去重複計算的鄉村進城人員工資收入，這大致就是中國城鄉居民的工資性總收入。

城鎮從業人員工資性收入為：3.86+1.01+2.12+1.59+0.095＝8.7萬億元，7.13億農村居民的純收入總計是3.7萬億元，兩者相加，是12.4萬億元。

12.4萬億中，包括了經重複計算了的在「單位」工作的鄉村

進城務工人員的工資收入。重複計算部份是多少呢？根據國家統計局公佈數據，2009年外出農民工總量是1.45億人，人均年工資1.7萬，外出農民工工資總收入就是2.5萬億元，將2009年城鎮從業人員勞動報酬8.7萬億減去2.5萬億，差數6.2萬億元就是剔除了在「單位」工作的鄉村進城人員工資收入後的城鎮就業人口的工資性收入總計。這樣，我們就得到了2009年中國勞動者報酬總貌：6.2萬億+3.7萬億＝9.9萬億元。9.9萬億中，37%是包括了進城農民工在內的鄉村從業者的收入，63%是剔除了進城農民工的城鎮從業者的收入——請不要忘記，2009年戶籍在農村的就業人口是4.69億，鄉村就業人口加上1.45億進城農民工共6.14億人，佔了中國2009年總就業人口的79%，但他們的收入僅佔中國就業者收入的37%。（此處所指「中國就業者收入」僅指本書作者根據國家統計局公佈的人口數據、就業者數據、人均收入以及屬於中國勞動統計範圍的那一部份「職工」的工資總額綜合分析後計算出來的收入，不包括黑色收入。）

這樣觸目驚心的收入一經展示，有關部門必定會產生懷疑：這樣計算出來的「總勞動報酬」準確度是多少？我認為，準確度可以用中國人民銀行的「工資性支出」科目中的「支出」項去核實。

2009年，金融機構現金支出中的「工資性支出」是4.2萬億元，本人計算的沒有扣除鄉村進城人員工資的城鎮勞動者工資性總收入是8.7萬億元，其中個體勞動者收入2.1萬億元，「三不屬」人員的收入1.6萬億元；這兩類人員的收入是不可能從銀行「工資性支出」科目中支出的，因此，城鎮非私營單位和私營單位領取工資者在「工資性支出」科目領取的工資是5萬億元，還

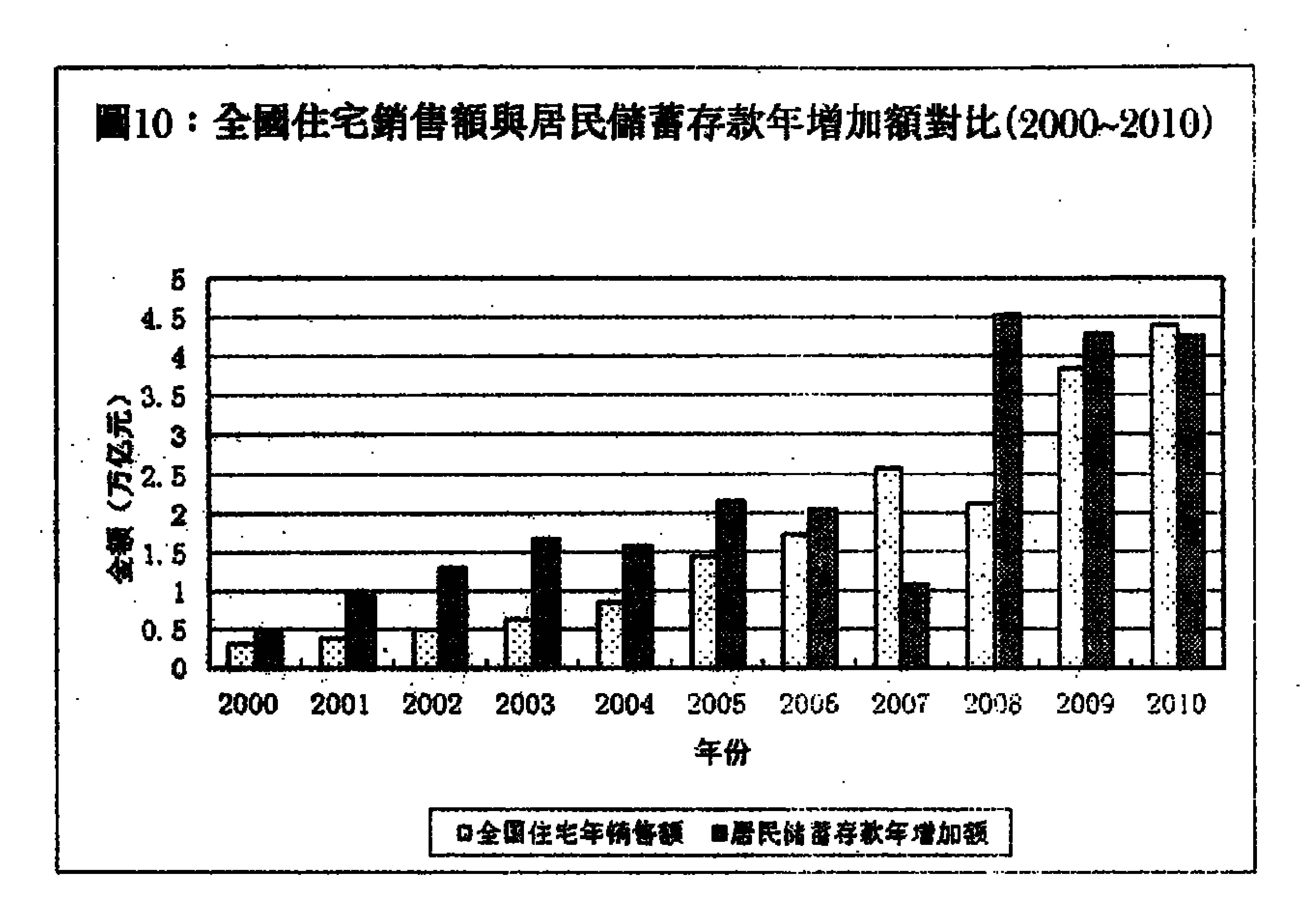
大於金融機構的「工資性支出」0.8萬億元，從而證明本書作者計算的中國2009年「總勞動報酬」基本準確。

唯有把2009年的9.9萬億元的「總勞動報酬」與2009年國內生產總值（即GDP）34.1萬億元放在一起對比，才能知道普通勞動者收入在國內生產總值（即GDP）中佔的份額之低！9.9萬億元的中國勞動者的「勞動收入」只佔國內生產總值的29%！中國的國民消費之所以難以啓動，根源不就在此嗎？說如今中國人的多數是「豐衣足食的窮人」，並沒有說錯。

需要說明，以上計算的「總勞動報酬」還是根據國家統計局的數據計算出來的，按照中華全國總工會2007年開展的全國第六次職工調查對職工收入進行細分後，其反映出來的職工工資收入其實更低：2007年時，72.4%的普通工人月工資低於全國平均工資（這裏的「平均工資」指全總調查得出的平均工資16,395.48元，不是指國家統計局統計的不包括私營企業職工工資的2007年度平均工資24,932元），其中10.2%的普通工人月工資低於500元，24.5%低於700元。從而從一個側面解釋了為甚麼本書作者計算出的城鎮就業人員工資性收入比金融機構的「工資性支出」要高出0.8億——本書作者已經將城鎮就業人員工資性收入算高了！

知道了中國勞動者的「總勞動報酬」很低，就可知道按照「人均儲蓄」、「城鄉居民人民幣儲蓄總額」來推定居民「具備買房能力」是多麼地「不靠譜」：本章節計算的中國城鄉2009年「總勞動報酬」是9.9萬億元，然而2009年我國的居民人民幣儲蓄存款增加額是4.25萬億元，接近於「總勞動報酬」的一半！可見得這4.25萬億元儲蓄增加額大部份不會屬於大部份的底層勞動

者。遺憾的是這些年來巨額的居民儲蓄存款一直被當作「居民買得起高價商品房」的主要理由，其實中國人民銀行和國家統計部門對此應該是心知肚明的！



數據來源：《中國統計年鑒》

圖10顯示，2007年居民儲蓄存款（指人民幣儲蓄存款；下同）增加額比上年少了一半，住宅銷售額超過居民儲蓄存款增加額1.35倍，不過2008年馬上「反超」，這年的居民儲蓄存款增加額是2007年的3.2倍，出現這個現象，是與住宅銷售額在這一年裏因受國外金融危機影響破天荒地下降了17%有關，不過2009年住宅銷售額比2008年上升了81%，到了2010年，住宅銷售額繼2007年後又一次超過了居民儲蓄存款增加額！

表36：2000年~2010年住宅銷售額與城鄉居民儲蓄存款增加額比較

年份	2000~2003	2004~2007	2008	2009	2010	2004~2010合計
(1) 城鄉居民儲蓄存款年增加額〔註〕	43,995	68,925	45,351	42,886	42,530	199,692
(2) 住宅銷售額	18,751	66,007	21,196	38,433	43,972	169,608
(3) (2)：(1)	43%	96%	47%	90%	103%	85%

數據來源：《中國統計年鑒》

〔註〕指人民幣儲蓄存款

圖10顯示的居民人民幣儲蓄存款和住宅年銷售額的大起大落變化，到了表36就變得清晰了——2000 2003年住宅銷售額是居民儲蓄存款增加額的43%，2004 2007年住宅銷售額是居民儲蓄存款增加額的96%，2008年受宏觀經濟影響，住宅銷售額只有居民儲蓄存款增加額的47%，但2009年就達到90%、2010年住宅銷售額超出居民儲蓄存款增加額3%。

圖10和表36能反映城鄉居民收入水平大大提高嗎？那要怎麼看。固然，居民儲蓄存款餘額2010年比2000年要增加4.7倍，同期住房銷售額要增加13.6倍，發生「增加」行為的主體是「中國居民」，「中國居民」的收入水平肯定大大提高了；但是，這並不能說明中國社會各階層居民的收入水平都在基本同步地提高，相反，這更反映了中國境內居民貧富差異的巨大。從2000年到2010年，中國的GDP平均年增長14.6%（按當年價格計算年平均增長率，下同），人民幣儲蓄存款餘額平均年增長16.1%，住宅銷售額平均年增長32.6%，但2000年到2009年農村居民人均純收入平均年增長只有8.9%，金融機構的工資性現金支出平均年

增長只有8.4%，並且，金融機構的工資性現金支出最近兩年都是負增長，2008年增加率是-0.3%，2009年增長率是-1.13%。這些數據足以說明，城鄉居民收入水平增長遠低於GDP增長，因此「城鄉居民人民幣儲蓄存款」的很大一部份的確不屬於「大部份城鄉居民」。

第二節　在GDP中找「窮」的原因

人們聽「GDP」都聽煩了。但此處告訴你的「GDP」，你非但聽不煩，還越聽越有味，越聽越有興趣。因為此處告訴你的「GDP」，與你的「收入」緊密相關。

上一節我根據國家統計局公佈的數據計算出了2009年中國勞動者「總勞動報酬」，但大家不一定知道，GDP中含有「勞動者報酬」，這個數據遠遠超出我根據國家統計局統計的城鄉居民家庭基本情況表「倒逼」計算出的「總勞動報酬」。

GDP又稱「國內生產總值」，有兩種計算方法，即「收入法」和「支出法」，兩種計算結果基本一樣。按收入法計算，GDP由四個部份組成：1.勞動者報酬（勞動所得），2.營業盈餘（資本所得）3.生產稅淨項，4.固定資產折舊。與國民收入有關的是「勞動者報酬」和「營業盈餘」這兩部份。根據2008年投入產出基本流量表統計，當年GDP中勞動者報酬佔48%。

上一節中計算的「總勞動報酬」其實就是GDP中「勞動者報酬」中的一部份（即勞動所得的一部份），而私有企業、股份制企業、國有企業等的利潤，則是GDP中的「營業盈餘」（即資本所得）。

本人計算的「總勞動報酬」與GDP所包括的「勞動者報酬」相差很大。這個差異不是誰計算錯了的問題，這是由於GDP所包括的「勞動者報酬」中含有的「報酬」內容要遠遠大於本人計算的「總勞動報酬」的內容。「總勞動報酬」以工資收入為主，GDP中的「勞動者報酬」包含的不僅是工資獎金收入，各類津貼、公費醫療支出、醫藥衛生費、交通津貼、由單位支付的養老保險、工傷保險、失業保險等社會保險費、由單位為職工繳納的住房基金等都屬於「勞動者報酬」計算內容。單位為職工支付的住房基金（如住房公積金）雖然不屬於工資總額範疇，但到職工退休時是全額提取的（在沒有動用公積金購房建房的前提下），其實也就是隱性工資的一部份。在計劃經濟時期，勞動者報酬中還包括了單位分配的住房。對於廣大城鄉個體經營者（以中國農民為主體）來說，由於其獲得的勞動報酬和經營利潤不易區別，這兩部份統一作為「勞動者報酬」處理。

根據資金流量表計算，中國2007年的勞動者報酬是12.8萬億元，2008年15.1萬億元，2009年肯定超過17萬億元，但是本人計算出來的2009年「總勞動報酬」是9.9萬億元，起碼與GDP中含的「勞動者報酬」要差7.1萬億元，本人也計算過2008年的「總勞動報酬」是8.6萬億元，也與該年「勞動者報酬」15.1萬億元相差6.5萬億元。這6.5萬億元佔2008年「勞動者報酬」中的43%，這佔43%的「勞動者報酬」大部份與底層社會勞動者無關！

為甚麼會這樣？就因為各勞動者（按照國家統計規則，國家公務員都屬於「勞動者」中的「職工」，國企領導也都屬

於「勞動者」中的「職工」、按照2009年前的國家統計規則，私營企業從業人員是「勞動者」，但不一定屬於「職工」）享受的醫藥衛生費、交通津貼、由單位支付的養老保險、工傷保險、失業保險等社會保險費、由單位為職工繳納的住房基金等是不一樣的，公費醫療就只有機關事業單位職工能享受，城鎮普通職工享受的是「醫療保險」；國家公務員醫療費全免，普通職工醫療費用中「自理」部份佔比越來越高。行業差別、職務差別也是造成勞動者之間「勞動者報酬」大差異的原因，這些差異是由於我國幾十年來存在着事實上的身份等級制所造成。

按照世界銀行提供的世界各國勞動者報酬佔GDP比重，中國佔48%不算低，歐元區從2003年到2008年勞動者報酬佔GDP比重在47.2%~48.8%之間，日本在51.3%~52.7%之間（2003~2007），美國在55.9%~57.6%之間[45]，但是，其他國家工資報酬有高低，卻不可能在住房公積金、醫療費用、社會保險等「工資外報酬」上像中國那樣在行業之間和人與人之間相差得如此懸殊。或者說，其他國家沒有我國這樣的勞動者報酬分配模式，其他國家公務員和企業負責人工資可以與普通工人懸殊，但在享受社會福利方面納稅人是平等的。我國納稅人在享受社會福利方面極不平等。佔居社會等級寶塔尖上的人享受的福利是普通人難以企及的，是他們「帶高」了中國的「勞動者報酬」佔GDP的比重，將這個比重「帶高」到接近於德國法國等高收入國。

45 見《國際統計年鑒（2010）》。

因此，從中國自己統計的GDP中，就可以發現中國「勞動者報酬」的分配不合理一面，從而反映了中國「勞動者」之間的地位不平等、權利不平等，普通勞動者的「窮」本質上是地位、權利不平等的結果。

中國所謂的「房地產市場」，在中國特色的「市場化」進程中，分化成這樣兩部份人：少數的「算計別人錢袋的」和多數的「被別人算計錢袋的」。而「算計別人錢袋的」，是以「勞動者」面目出現的——小部份「勞動者」在算計大部份「勞動者」的錢袋。

作孽啊！

第三節　該怎樣與香港、美國比收入

從2005年春天開始，一個簇新的詞彙頻繁出現在媒體：「房奴」。

「房奴」——都是「還房貸」鬧的！不過話說回來，買房貸款又不是從中國始，怎麼就中國買房人買成了「房奴」呢？而這些「房奴」還大多是年輕有為的「小白領」？這就是我國在低工資情況下搞高房價的住房商品化必然導致的結果！

其實，世紀之交住房商品化剛開始時，就有不少人士提請注意過這個問題，無奈這種聲音被完全壓了下去——「朱鎔基版」的住房商品化精神都能篡改，其他不和諧音不讓發出就很正常了。

世紀之交時，竭力主張「住房商品化」的鼓吹者們——與「低工資條件下的住房商品化」背道而馳的「住房商品化」——

就認為上海應該取消保障房，「單軌制」地推出商品房，理由是「與發達國家比」、「與香港房價比」。

但這些對比或是人云亦云，或是看不到對比的數據和過程，只有武斷的結論。

為了真正弄明白這個問題，我自己來作比較。

在與國際先進社會橫向比較中，人們習慣於將中國的發達大城市與香港比、與美國比，但「比」的時候缺乏科學的態度和實事求是的研究精神。我為了將香港、美國的人均支出能夠統一到大陸「人均支出」統計口徑中，曾收集了香港、美國的不少「人均支出」數據，只是很多數據只有結論而缺少得來的過程，被我捨棄了。最後，我採用了《2002年港澳經濟年鑒》中的香港1997年度《按組成部份劃分的私人消費開支》和《美國統計年鑒》公佈的1997年美國的人均支出數據。因為這些數據是可追溯消費類別的，這就能根據大陸統計口徑進行調整，使其具備與中國同類數據「類比」的條件。

「比」的結果：

將2002年上海居民的人均購房支出佔全部支出比重與1997年美國的「自有住房消費支出」佔全部支出比重比較，上海此比重是17.9%，要高於美國8.7個百分點。將2009年上海居民的人均購房支出佔全部支出比重與1997年的美國同類支出比重相比，上海此比重是31.6%，高於美國22.4個百分點。1997年的美國，有關買房的人均支出（包括人均住房抵押貸款和利息支出、住房財產稅支出）佔人均實際支出的9.2%。見表37。

表37：上海居民與美國居民人均支出詳項對比

國別（地區）	中國上海		美國
年份	2002	2009	1997
人均總支出	100%	100%	100%
消費性支出	68.6%	53.1%	78.6%
食品	27%	18.6%	15.4%
衣着	4%	4%	5%
家庭設備用品及服務	4.3%	3.5%	5.6%
保健醫療	4.8%	2.5%	5.3%
交通	3.6%	6.1%	18.61%
通信	3.7%	2.7%	2.29%
教育	5.4%	3%	1.65%
文娛服務和文娛用品	5.5%	4.9%	5.65%
房租及房屋維修	4.2%	2.7%	9.04%
水、電、燃料費	3.4%	1.8%	4.56%
物業管理費	0.3%	0.4%	
家庭管理服務			1.6%
雜項商品和服務	2.4%	2.9%	3.9%
非消費性支出	31.4%	46.9%	21.4%
轉移性支出	7%	7.1%	2.9%
保險與養老支出	6.6%	7%	9.3%
自有住房費用	17.8%	31.6%	9.2%

〔註1〕上海人均總支出佔比根據2003年和2009年《上海統計年鑒》計算，均為城鎮居民家庭平均支出數據。

〔註2〕美國數據，引自1999年《美國統計年鑒》；各項支出由本書作者按我國統計口徑作了調整。

〔註3〕此表不包括稅金支出。

再看香港的住房消費佔居民消費的比重——眾所周知，香港在「住房」上屬於「高消費」的。

1999年，香港政府規劃署作了涵蓋全港600萬人口的居民住房意願大調查。調查出香港住戶中「48.9%正居於自置物業，其中51.8%需要按揭貸款。每月按揭還款額的中位數是9,100元，其中最低為6,000元，最高為11,000元。而按揭還款與入息（指收入）比例的中位數是33%」[46]。由此可以計算，1999年佔了香港居民家庭一半的購房家庭年實際收入平均是33.1萬港元，那麼，按揭貸款支出佔年收入比例就是30.3%（戶均按揭還款數10.92萬港元）（這個年收入數與99年10月~2000年9月香港政府公佈的全港居民家庭月開支數中位數36萬港元相比約少3萬港元，見表38。還貸比重雖高，但由於香港居民的食品、教育和醫療保健這三項支出只佔消費性支出的18.5%；他們還貸後的整個生活狀態要比大陸寬鬆得多。

表38：香港居民家庭月開支數(1999年10月~2000年9月)

1999年10月~2000年9月	甲類用戶	乙類用戶	丙類用戶
月平均開支（港元）	4,500~18,499	18,500~32,499	32,500~65,999
月開支範圍（港元）	4,400~18,100	18,100~31,800	31,800~64,600
涵蓋面	50%	30%	10%

資料來源：香港政府公佈數據

〔註〕香港該時段户均家庭人數3.3人

46 《住房意願統計調查（1999年）》，香港政府規劃署。

至於租房者，「46.5%是租客。每月租金的中位數是1,450元，其中最低1,278元，最高5,000元。而租金與入息比例的中位數是14%[47]。」香港租房者雖然沒有自己的一份物業（注意！1999年時租房者佔香港居民的46.5%），他們的戶均年實際收入只有12.43萬港元，僅僅是購房家庭年收入的36%，但由於不需化去1/3的收入用於還貸，13%的恩格爾系數保證了他們的基本生活過得頗為體面。

固然香港房價高，但他們是在不愁吃、不愁生病、不愁子女得不到良好教育即基本生活條件得到保障後再購房的——當時香港公立醫院普通病房每日收費68港元，一切膳食、住院、化驗、藥物以及手術及其他治療費用均包括在內[48]；香港學位及學位以上程度課程的學費每年42,100港元，副學位程度以上課程每年31,575港元[49]，僅是租房戶家庭年收入的1/3。香港的食品、教育、醫療保險支出對於年薪僅12萬港元、月薪1萬港元租公居屋住的家庭來說，也不過佔了收入的22%，但他們在香港已屬於最低生活水準一族，不僅他們可以租住政府提供的公屋，家庭月收入2.5萬港元的都夠條件。

並且，他們還有着不購房去租住公房的選擇！

接下來將三地居民的食品、教育、醫療支出佔消費性支出的比重作一比較：

上海居民在2002年時食品、教育、醫療保險的支出佔消費性支出的比重是54.2%，1999年香港居民的食品、教育、醫療保

47 《住房意願統計調查（1999年）》，香港政府規劃署。
48 香港政府統計處《2000年香港年報》。
49 2001年1月10日香港政府公佈數字。

險的支出佔消費性支出的比重是18.5%。1997年美國居民的食品、教育、醫療保險的支出佔消費性支出的比重是28.4%（見表39，美國居民的支出計算按我國統計口徑進行了調整，香港居民的支出計算原本與大陸同統計口徑）。

表39：上海、香港、美國居民人均消費性支出比較

	上海	上海	上海	香港	美國	
年份	2002	2008	2009	1997	1997年 (按美國[illegible])	1997年 (按照與中國可比口徑調整)
消費支出	100%	100%	100%	100%	78.6%	100%
食品	39.4%	39.5%	37.7%	13.0%	15.4%	19.6%
衣著	5.9%	7.4%	7.7%	19.8%	5.0%	6.3%
家庭設備用品及服務	6.2%	5.5%	6.0%	10.8%	5.6%	7.2%
醫療保健	7.0%	4.7%	7.0%	3.9%	5.3%	6.7%
交通和通信	10.7%	11.5%	11.3%	8.4%	20.9%	26.5%
#交通	5.3%	6.0%	5.8%	0.0%		23.6%
教育文化娛樂服務	15.9%	14.8%	15.0%	8.6%	7.3%	9.3%
#教育	7.8%	5.4%	6.0%	1.6%	1.6%	2.1%
居住	11.4%	11.1%	8.9%	18.3%	13.6%	17.3%
#水、電、燃料費	4.9%	3.9%	3.6%			5.8%
#物業管理費	0.4%	0.8%	0.8%	0.0%		0.0%
#租賃房房租		2.6%	1.8%			
家庭管理服務					1.6%	2.0%
雜項商品和服務	3.6%	5.5%	6.4%	17.2%	3.9%	5.0%

數據來源：

上海數據引自《上海統計年鑒（2003）》、《上海統計年鑒（2009）》，《上海統計年鑒（2010）》2008年和2009年數據取自上海中等收入家庭消費性支出，2002年數據取自上海城鎮居民家庭平均消費性支出。

美國數據：引自1999年《美國統計年鑒》，美國的「消費」概念不僅指消費商品，還包括了捐助、包括了人身保險養老年金、包括了住房抵押貸款、也包括了財產稅，即將我國統計口徑的「非消費性支出」幾乎都當做了消費。要統一計算口徑，必須在美國的「消費」中扣除「非消費性支出」，此表在「按照與中國可比口徑調整」欄中已扣除「非消費性支出」。

香港數據：引自《港澳經濟年鑒（2002年）》中「按組成部份劃分的私人消費開支」，該表與大陸「消費」的統計口徑相符，可以用作計算香港市民消費性支出依據。

上海是在食品、教育和醫療保健這三項基本民生支出佔消費性支出比重要超出香港兩倍、超過美國一倍時，將全部居民推到「全民買房」的境地。這個中國經濟最發達的城市在基本民生條件還堪憂的情況下，從本世紀初開始對市民「單軌制」地只提供高價商品房，這是個世界性的首創！

2002年雖然上海「人均」恩格爾系數是39.4，但上海中等收入家庭的恩格爾系數是42。與美國相比，2002年時的上海中等收入家庭和中等以下收入家庭的恩格爾系數相當於美國102年前的水平，1900年時，美國的恩格爾系數是43——但那時的美國讓全民買高價房了嗎？

到了2009年，上海的「住房商品化」步入第十個年頭，上海的中等收入居民家庭在食品、教育、醫療保險上的支出要佔消費性支出的50.7%。這沒有甚麼可奇怪的，因為教育醫療都「產業化」了。

與香港乃至與外國「比」不是不能比，但「比」的時候不能置常識而不顧。上海作家程乃珊曾在她著的《港人消費面面觀》中介紹，在香港她為了「維持一般體面的中產階級生活」，得把自己的全部收入交給「住」，她的全部收入就是家庭月收入的65%，但我們難道能因此認為上海人也該將家庭月收入的65%繳給住房?!

90年代的赴美高級訪問學者、同濟大學吳光偉教授在1998年就感嘆美國的房價比起當時的上海商品房房價顯得太便宜！「全美國的房價，平均一套住房11萬美元左右，有三個臥室一個廳兩個半浴室一個廚房兩個汽車間和一個小庭院，面積3,000平方英尺（279平方米）」[50]，著名傳媒人時寒冰先生2009年赴美國訪問，正逢6月份美國發表官方數據，宣稱全美國新房銷售中間價為20.6萬美元。時寒冰還親見全美國最貴的住宅區之一聖迭戈的別墅區每幢精裝修房100~300萬美元，建築面積達500平方米。2009年的20.6萬美元折141萬元人民幣，在京、滬、杭、寧、穗等直轄市和沿海省會城市生活工作的人們自己去算一算，141萬元人民幣需要掙多少年？而美國人掙20.6萬美元只需要六年左右！

正是那些竭力鼓吹住房商品化而無視房價收入比的人，在世紀之交正在為自己的家庭自己的子孫斂來了巨額的住房資產——還記得2000年時那些能有本事用兩萬左右甚至更低的代價購進大面積住房的佔上海市區12.5%的家庭麼？還記得上海人均建築面積40平方米以上的家庭戶在2000年時只有51萬戶，他們

50 《來自美國的報告與反思》，吳光偉著。

擁有的住房資源與230.2萬戶普通家庭相等麼？還記得2000年的上海付20萬元以上房價的總共只有14萬戶、付出30~40萬元的只有4.8萬戶、付出50萬元以上房價的只有2.4萬戶，但人均建築面積40平方米以上家庭是51萬戶麼？是小部份人在自己已經握有最值錢最能升值的住房資源土地資源的前提下，讓普通人套牢在他們製造出來的「住房商品化」圈套之中！

而這「小部份人」的收入又是多少呢？可以肯定，這部份人的「住房公積金」普通人無以企及、這部份人的「住房補貼」普通人無以企及、這部份人的工資可以「基本不用」——「吃公款」「受禮品」是他們的「共同特徵」。他們的「實質性所得」真的可以與美國人去比收入！

第四節　高房價的「不能承受之重」

低工資高房價才出房奴！以下兩表，是讓數字來說話：從1998年以來，城市中等收入戶的人均年可支配收入在不吃不喝不動用的前提下，夠買幾個平方米房子！

表40：全國城鎮中等收入戶人均可支配收入與新建商品住宅單位面積均價比較（1998~2009）

年份	1998	1999	2000	2001	2002	[illegible]
商品住宅均價(元/m²)	1.854	1.857	1,948	2.017	2.092	2,197
中等收入戶人均可支配收入(元)	5.118.99	5,512.1	5,897.7	6.366.2	6,656.8	7,278.8
人均年可支配收入購買面積(m²)	2.8	3	3	3.2	3.2	3.3

年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009
商品住宅均價(元/m²)	2,608	2,937	3,119	3,645	3,576	4,474
中等收入户人均可支配收入(元)	8,166.5	9,190.1	10,269.7	12,042.2	13.984	15,399.9
人均年可支配收入購買面積(m²)	3.1	3.1	3.3	3.3	3.9	3.4

數據來源：《中國統計年鑒》

表41：上海城市中等收入戶人均可支配收入與新建商品住宅單位面積均價比較（1998~2009）

年份	1998	1999	2000	2001	2002	2003
商品住宅均價(元/m²)	3,026	3,102	3,326	3,659	4,007	4,989
中等收入户人均可支配收入(元)	8,132.21	9,534.19	10,529	11,155	11,629	12,602
人均年可支配收入購買商品房面積(m²)	2.7	3.1	3.2	3.0	2.9	2.5
年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009
商品住宅均價(元/m²)	6,385	6,698	7,039	8,253	8,007	12,364
中等收入户人均可支配收入(元)	14,149	15,668	16,774	20,249	22,675	24,717
人均年可支配收入購買商品房面積(m²)	2.2	2.3	2.4	2.5	2.8	2

數據來源：《上海統計年鑒》

表40、表41告訴我們，自打1998年住房改革以來，在不吃不喝的前提下，中國城鎮中等收入居民家庭的人均年可支配收入只能購買3平方米上下的住宅面積，而上海2009年的中等收入家

庭人均可支配收入只能購買2平方米住宅面積。90平方米的住宅早在八、九年前就被稱為「小房型」，三口之家15年不吃不喝才能買上90平方米的「小房型」。這是怎樣的房價收入比？日本房地產泡沫最大時，東京圈房價收入比也就是8比1，而根據中國人民銀行的調查，上海城市的平均房價收入比在2003年時是15.7：1，2004年是16：1，僅次於杭州[51]。16：1的房價收入比讓中等收入戶的人均收入可以購買住房面積2.2平方米，2009年上海中等收入戶的人均收入只能購買2平方米住房，不知道房價收入比又是多少?!

筆者曾根據近年來最低的貸款利率計算過這樣一筆「買房賬」：當市場均價在每平方米1.5萬元時（這是2008年上海中環的均價），一套85平方米的住房總共需要付多少錢？

2008年12月23日，貸款利率是5.94%了，購買第一套商品房當時利率可以打七折，這個利率就是4.158%。

當住宅均價1.5萬元時，一套85平方米房子的實價就是128萬，購買第一套商品房利率打七折，貸60萬二十年期商業貸款，貸30萬十年期公積金貸款，128萬元的房子連本帶息需要163萬元，20%的首付26萬元已付，接下來是二十年中平均每月為房子還債5,710元。看到了嗎？即使優惠了十幾萬的利息（如果利率不打七折，按2008年12月23日利率計算，需多付利息14萬元，利息總額是49萬元），一套房子還是要花去163萬元，每月還貸5,710元。這個房價是老百姓能承受的嗎？

其實，居民的消費能力明擺在那兒，要改善住房條件，必

---

51 見《中國金融年鑒（2005）》，頁604。

須量入而出。譬如在世紀之交，上海普通居民戶的住房消費能力就體現在1998年至2001年發生在「已購自住公房戶」之間的「差價換房」4.35萬戶（只需花幾萬元）、「已購自住公房戶」再購買新商品住宅13.1萬套用於改善原有住房條件。請注意，「新購買商品住宅13.1萬套」是發生在1998年年底到2001年年底三年多的時間裏，平均每年購買4萬多套，意味着每年只有4萬多戶家庭才有條件購買新商品住宅，但這才是居民自主自發自願的選擇！同樣，2003年上海浦東新區統計部門在這年年中做的居民購房意向調查也體現了居民自主自發自願的選擇：「新區居民家庭中86%近三年無購房意向，其中39.7%是因為房價過高無力購房（那還是按照2003年的房價）；有購房意向的家庭佔14%，總數8.6萬戶，其中要到三年以後才打算購房的佔59.4%。」

即使在全國都被迫裹挾着捲入了「住房商品化」，購買商品房的還是少數！2005年全國1%人口抽樣調查數據告訴我們，一直到2005年，購買商品房的居民戶比重只佔全國1.66億城市居民戶的16.3%；北京更低，僅佔11.9%；各省城市中購買商品房的居民戶比重平均佔不到10%的省和自治區是：山西、湖北、湖南、雲南、西藏、廣西、海南、陝西（山西購買經適房的佔了16.7%，陝西購買經適房的佔了15.1%）。2005年的人口抽樣調查到2006年才公佈，距今沒有幾年，我們只需記住：全國城市居民住宅中購買商品房的只佔16.3%，28.5%的居民戶住的是自建房，20.3%的居民戶租賃公有住房或商品房，就可知道全國城市居民中具備購買商品房能力的到底有多少、而「具備能力」的居民戶中因得了份「拆遷補貼」才「具備能力」的又佔了多少。

表42：全國和直轄市家庭戶按住房來源分的戶數(城市)

	自建住房	購買商品房	購買經濟適用房	購買原公有住房	租賃公有住房	租賃商品房	其他
全國	28.5%	16.3%	6.5%	24.4%	8.1%	12.2%	3.9%
北京	9.6%	11.9%	3.9%	34.2%	18.3%	18.1%	4.0%
天津	8.5%	27.8%	1.8%	17.5%	35.5%	4.1%	4.8%
上海	8.9%	27.1%	0.7%	22.6%	17.3%	21.6%	1.8%
重慶	34.6%	19.2%	7.2%	17.7%	8.4%	8.1%	4.8%

資料來源：2005年全國1%人口抽樣調查

現在是2011年的春天，上海市統計局剛宣佈的2010年上海房價是：「扣除經濟適用住房和動遷安置住房等保障性住房後的市場化新建商品住宅平均銷售價格為20,995元/平方米。」「全年各環線市場化新建商品住宅平均銷售價格分別為：內環線以內為48,032元/平方米，內外環線之間為23,634元/平方米，外環線以外為17,227元/平方米[52]。」

中國國民這個龐大的低收入群體，在承受這個地球上罕見的高房價——與收入相比！他們只能當「房奴」！不過他們中大多數是被迫當「房奴」——如果沒有「住房商品化」運動，住慣「租賃公有住房」幾十年的絕大多數城市居民，原本並沒有買房意願，可以不去當「房奴」！讓全民買商品房的「住房商品化」，是處在社會等級寶塔尖上的小部份人搞起來的。住房商品

52 見上海市統計局《2010年本市房地產市場運行情況分析》。

化對他們是有利的。但是，對所有的底層社會勞動者都是有損的。在所有的人都沒有了搭建「滾地龍」的權利前提下，所有的人只能被迫着買房，進城打工的農民只能「群租」。如此進城打工的農民對城市永遠不會有歸屬感——搭建「滾地龍」的人多少還有一點歸屬感呢，「滾地龍」至少還是屬於「他所擁有」的家！

第十四章

靈魂被拆棄了的「道具城」

——別了！老西門－西湖濱－前門大街

幾年前，上海幾個著名商業類上市公司老總就繁華地段的店面生意蕭條吐露真言：「做櫃檯生意是不賺錢的，就靠租樓填虧空，哪一天樓面租不出去，就死定了！」

那就是大動遷的後果。

大動遷切斷了城市各業之間筋脈血肉般的聯繫和你中有我、我中有你的包容，也洩了百年商業城市的人氣和元氣。只留下曾經的繁華記憶。

曾經與南京路淮海路齊名的上海「三街」之一的四川北路購物一條街，八、九十年代以「工薪階層的購物天堂」著稱。「看看逛逛其他路，買賣還到四川路」不僅是廣告，更是上海市民樂此不疲的選擇。四川北路一「改造」，人氣「改造」沒了，生意「改造」走了，如今四川北路上真正的特色商店連一隻手都打不住了，淒涼。

上海老西門的改造也同樣如此，這個老城廂的西邊門戶曾經人口密集，幾百家商鋪集中在此，白天人頭攢動，夜晚燈火輝煌。這裏有百年飲食老店喬家柵、大富貴，全國首個中老年服裝商店「全泰」、以經銷各省省版圖書為特色的大型書店、還有搬

遷來的冠生園食品公司等。在八、九十年代，老西門的商業規模一度超過徐家匯，但是90年代的市政改造，使得老西門商圈在2000年的營業額比改造前減少了一半，人口減少四成；再經歷了2005年左右的又一次掘地大動遷，如今老西門已經變為高檔樓盤林立的「高品質生活街區」了！自然，從前熙熙攘攘的過着「低品質」生活的人流就不會再現了，而曾經的「鬧市」，也一去不復返了。

不過，一個只準備讓「高檔人」居住的、容積率正與西方看齊的特大城市的中心城區抽了瘋的大動遷，最終是要花慘痛代價的，那就是中心城區商業萎縮、二、三十年後市中心將難以為市！商業區和高雅住宅區是有區別的，商業區是要靠人氣來烘托的，而這人氣主要是靠本地居民特別是靠居住在中心城區的居民來維持的，而不是靠外來觀光客維持、靠居住到中環線、外環線離中心城區幾十公里的居民來維持。現在走在淮海路的商店裏，不是已經有了空蕩的感覺了嗎？

單靠造房子，是帶不來一個城市的繁華的。上世紀30年代的上海固然造了不少房子，但造房子是城市繁榮的結果，而不是城市繁榮的原因，「美化城市」更不是城市繁榮的原因，遠在羅霄山脈中段的井崗茨坪，早被上海人用景觀燈打造出了個美輪美奐、似夢似真的人間仙境。但無論如何也打造不出井崗茨坪的繁華。

繁華是某個時段某個地點社會經濟生活的集中反映，繁華是要先決條件的，而人氣就是繁華的先決條件。一個城市的人氣怎麼來？靠眾多的「行業」將各方人聚攏來，人聚攏到了一定規模，「人氣」就形成了。

上海1930年代的繁華程度為亞洲之冠。贏得這個桂冠光在人口發展上就做了八十年的鋪墊——1852年到1890年，三十八年間上海人口年增長率是11‰，同期全國人口年增長率只有0.6‰，1890年到1927年，三十七年間上海人口年增長率高達32‰，超過1950~1975年現代世界人口增長31‰的水平。到1930年，上海已經是有着315萬人口的國際大都市了。根據當時華界人口統計，上海籍貫的只佔26%，近鄰江蘇浙江籍佔了60%，其餘各省佔14%，可見，早在1930年，上海就已經是「全中國人的上海了」。

全中國人是怎麼聚到上海的？靠「業」來聚。近代工業在上海的興起帶動百業興起。光是各種行業的同業公會數量，工業類有40個，商業類有196個，幾乎囊括了所有商業和工業、手工業行當，連雞鴨業、豬油業都有同業公會。行業多，就業機會和選擇就多，經濟活動就頻繁，人際交往就密切。1936年，上海僅四大公交汽（電）車公司的全年載客量就達7.7億人次，「黃包車」的全年載客量達5.76億人，乘出租車已經普及，百來家出租車行擁有一千多輛出租車，平均日出車3.6萬次，全年載客1,300萬人[53]。1936年，上海人口385萬，一個385萬人口的城市竟有5.76億人次乘黃包車的需要、7.7億人次乘公交車的需要、1,300萬人乘出租車的需要，可見這個城市中湧動着的活力！1930年代的上海是開放的，對一切人開放，無論窮富；同時也能容忍棚戶區和滾地龍的存在，因此貧苦少技能的外來農民才能進城就有活可幹，才能在上海立腳生存，那時光上海的人力車工人，就有10萬之眾！

53 見《從上海發現歷史》，忻平著。

上世紀30年代的上海曾經是亞洲金融中心，同時也是國內最大的工業中心，那時的上海吸收了國內30%的產業工人；說其是全國紡織工業中心，單棉紡廠有65家，紗錠數佔全國的47%，織布機佔全國的58%（1936年）；說其是全國航運業中心，全國32家船廠，28家在上海（1934年）；擁有5,000噸以上船舶的20家華商輪船公司，14家在上海（1934年）；說其是全國出版業中心，1927年到1936年，全國出版新書4.27萬種，其中商務印書館一家佔48%，中華書局和世界書局佔了17.2%；說其是新興民族工業的搖籃，有華生電扇、亞字燈泡、固本肥皂、雙錢套鞋、佛手味精、民生墨水、鵝牌汗衫、新亞十滴水、飛人牌木紗團、如意牌搪瓷器皿等真正的名牌產品為華人爭光半個多世紀[54]。當時上海就有着發達的商業服務業，剛從農村出來沒有文化的農民也能在上海以拉黃包車為生而站住腳，那是因為上海已經形成了需要他們提供服務的「市民階層」——工人、職員和工商業者以及他們的家屬都是市民。如果沒有數量可觀的擁有較穩定職業和固定收入的工人、職員和工商業者群體，商業服務業的發展是不可能的。

就業面廣了，消費就跟上了，工資也水漲船高了，1930年代，上海的工資水平平均要高出北方工人近一倍，這極有利於適齡勞動人口彙集到上海這個城市，1936年時，21歲到40歲的年輕型人口要佔上海總人口的37%，41歲到60歲佔20%。61歲以上僅佔3.2%。這樣的人口結構，時刻準備着為這個城市不斷注入新鮮血液，這個城市就很有朝氣。當然，這也造成了上海居民在

---

54 上海30年代工業數據見徐新吾黃漢民主編：《上海近代工業史》，上海社會科學院出版社，1998年第一版。

居住上的大困難，然而，在上海謀生的人卻寧願爬擱樓住亭子間，就算「螺螄殼裏做道場」也與這個城市不離不棄，因為這個城市的繁榮是各行各業的繁榮，這種繁榮給人提供機會，讓人看到希望。

人，凡是能見到機會、看到希望，就肯付出努力。這種努力的結果，是「上海人」在無意識中都在齊心協力為這個城市爭光，多少蜚聲海內外的上海名牌產品，就是那個時代打造出來的。

其實，上世紀30年代的上海，倒真的是普通人的上海，是平民化的上海，是真正「工薪階層」的上海——沒有近100多萬工薪階層的購買力，沒有300多萬普通人衣食住行多元化的需要，這個市場光靠金字塔尖上小部份人的消費是興旺發達不了的。當時上海產業工人既是上海居民群體的主要職業成份，也是上海市場消費的主力軍（那時上海居民撫養系數很低，有家眷的家庭孩子或當報童、或當童工掙取收入，而人力車夫碼頭工人等苦力一半以上是沒有家眷的）。「十里洋場」果然繁華，但是，繁華是要根基的，能滿足多元化的大眾消費就是繁榮的根基。如果沒有這個根基，「繁華」只能靠妝點。今天不是要「啓動消費」嗎？30年代的上海能給我們以啓示。

給我們的第一個啓示，大眾消費需有大眾「在」。

人口替代問題關係到經濟的可持續發展，在獨生子女政策實行了三十年後，上海不得不面對着這樣的現實：到2009年，上海戶籍人口已經連續十七年負增長，戶籍人口中60歲以上佔22.5%，18歲到34歲佔24.1%，17歲以下只佔10.4%。2009年上海離退休人員已經有339萬，本地戶籍的在崗職工只有283萬。

2009年離退休人員養老金總額是689億元，超過滬籍在崗職工工資總額的一半以上！這一連串數據，向人們發出一個危險的信號：中國最大的城市已經面臨人口替代不能適應經濟可持續發展的需要，大動遷更加分散了人口，人口難聚了，城市就要走向衰敗。

第二，啓動居民消費首先需要正常就業環境。

城市無節制的改造動遷，直接破壞了居民正常就業環境。城市當然需要變化、需要改造，但這種變化和改造，要以人為本。「城市讓生活更美好」固然不錯，然而，對「美好」的認識是否統一了呢？老百姓認為就業問題最重要，就業有保障，生活才能美好；如果把打造景觀城市當作了「美好」，老百姓就「沒好」了！平心而論，在「一年一變樣，三年大變樣」的頭三年，城市美了，生活也方便了；但是，自從立志要將上海建成「櫥窗」和「景觀城市」，「讓城市看上去更美好」成了城市改造的唯一目的。這個目的使得上海付出了傷筋動骨的代價，「百業興旺」不再，只有小量「支柱產業」在支撐着局面，而房地產業不幸成了「支柱中的支柱」——2001~2003年，房地產業的新增固定資產佔全市新增固定資產總額的47%，2004~2007年佔41%！中國的最大城市連續多年把將近一半的投資都花在造住宅上，卻忘了住在房子裏的人需要生活來源、需要有活幹！在遠郊象徵性地劃幾個工業園區，本不可能解決中心城區幾百萬居民就業問題，這其實誰都心知肚明，卻偏要這麼幹下去，上海就業能不難嗎？

2009年上海有在崗職工566萬人，這566萬職工中，上海戶籍人口只佔50%，因為這其中包括了來滬在「單位」正規就業的農民工283萬（按照2009年上海農民工工會會員人數計算）。

566萬在崗職工減去283萬外來農民工，剩下283萬人就是本市戶籍人口的在崗職工。上海2009年有1,401萬戶籍人口，最有職業保障的在崗職工只佔戶籍人口20%，這怕是上海開埠以來就沒有過的吧？當然，連同外來的集市攤販、廢品回收人員算在一起，上海2009年的「從業人員」總數號稱有1,064萬，1,064萬「從業人員」減去566萬「在崗職工」，剩下498萬，這498萬人中也只有一半是上海戶籍人，於是，上海本地的就業者就分成這樣兩部份：283萬相對有保障的在崗職工，249萬左右朝不保夕的「就業人員」。需要強調的是，上海離退休人員在2009年是339萬！

外來農民工在上海在崗職工隊伍中佔了近一半，這決不能理解成是他們搶了上海本地人飯碗，因為農民工中的「在崗職工」的工作地點，大多散落在上海陸上5,400平方千米外圍的遠郊工業園區，而幾十年來「上海人」經濟活動的主要範圍都在不到300平方千米的中心城區。衣食住行各方面因素決定上海人去遠郊工業園工作的概率不會高。外來民工就是這樣填了上海遠郊工業園崗位之「缺」，成為了上海的「在崗職工」。他們為上海的「在崗職工」貢獻了「人數」。

現在最能代表上海「人氣」、造就上海「人氣」的，還數300多萬「退休一族」。他們活躍在各個居民小區，是最龐大的「休閒群體」。退休族早起打拳舞劍，然後上菜市場，買完菜到股市「上班」，下午晚上看看電視搓搓麻將，週末到街頭跳跳舞。按揭了兩三套房的靠着租金過得更滋潤。他們的養老金總額已經超過這個城市的本地戶籍在崗職工收入總額的一半；好些拿退休金的老人已經成了未能就業兒女的提款機。

老人們生活得很瀟灑，因為時代在前進。不過，當一個城

市不再創造財富的老人收入總和已經與本地戶籍在崗職工收入和外地戶籍在崗職工收入呈鼎立之勢，這個城市被「看好」的理由已經很牽強了。

城市都是以「業」而興、依託「業」發展成長的。如今的上海「業」在哪裏？拳頭產品在哪裏？政府忙於「打造」甚麼業甚麼業的，這「業」難道是能刻意打造出來的？

大動遷造成的災難還遠不止在讓城市與繁榮訣別。

「人間天堂」的杭州西湖湖濱，曾經美麗又大氣。湖濱邊的一切都安排得很妥貼，一條寬闊的馬路將千年街巷與西湖隔出了一段空間，從馬路對面的商業區望湖濱，那一棵棵有年頭的大樹伸出遒勁的枝幹，像是迎接你，像要擁抱你；穿過馬路，高大的法國梧桐隔開了商業區的喧嘩和居民區的嘈雜，把無限風情連同不盡遐想挽在了湖濱這邊廂。身處空間闊朗的湖濱，連吸口空氣都是享受！在湖邊小石椅上隨意坐下來。坐觀西湖，西湖正與眉眼平齊！目光在綠灰色瓊脂凍玉般的水面上移遠，在湖的盡頭，黛色朦朧逶迤起伏像給西湖滾上了一道荷葉邊的，那便是環湖的山，更高的峰巒探出了頭，恰如一顆顆葡萄扣，把鑲了邊的西湖與天紐在一起。天與水渾成了一體。渾成一體的天與水猶如水墨長卷的底本，山則是用那種沒骨畫法淡淡渲染出來的，而坐在小石椅上的人連同闊朗的、長長的湖濱，都被這水墨長卷包容了進去……

如今的湖濱再也不是欣賞西湖美景的好去處了！——讓西湖更添神韵的寬闊的湖濱馬路——美學上的「留白」不見了，現在以「湖濱」命名的馬路，看上去像女人的「一步裙」那麼窄，密匝匝的高樓直接逼到了西湖邊！無疑，那都是天價樓。樓底層一

家家商舖與西湖近距離「面對面」，真是「牛」得很！可是慘了西湖——成了一家家「牛舖」前的池塘！再沒有了坐在湖邊小石椅上的心情，因為在如此逼仄的湖邊坐下來，你會覺得不是坐在西湖邊，而是坐在別人家門口——這不是在給「牛舖」看門嗎！從一公園到六公園，西湖最美的湖濱，就這麼沒了！美，被「改造」完了……

京城的前門，天子腳下的平民聚居地。雖然廊房胡同八大胡同的熱鬧勁已屬過去，可卷棚灰瓦下過平常日子的四、五萬居民，延續着前門地區繼續興旺的根基。但是，21世紀第一個十年內的一場大動遷（或叫舊城改造），將個「人居前門」整成了個「道具前門」。2009年9月28日，前門大街在經歷了幾年的掘地大改建後撩開面紗「全面開市」，其實真正「開市」的只有寥寥幾家。兩邊街門面的後面都還是一片瓦礫堆哪！在前門大街牌樓前朝南望，一眼能望穿一公里外的珠市口；街兩邊閉門謝客的店遠遠多於開門迎客的店，三三兩兩的人群在街上「流」着，因為沒有幾個商店可逛，只能純逛大街看個新鮮，但少了店舖，這街還有甚麼逛的？留不住客的前門大街只能空曠，前門熱鬧了幾個世紀，到我們這一輩，在和平年代徹底蕭條了，在「開市」的熱鬧鑼鼓聲中徹底蕭條！幾輩子住在前門地區的人們應該更加傷心，傷心到不敢動「回來看看」的念頭——人都走沒了！還有甚麼可看的呢？

2009年9月28日中午，我站在前門大街牌樓前，回憶我多年前在北京的第一次消費就是在熱鬧嘈雜的前門買了串糖葫蘆，回憶我曾在此地將陝西巷、韓家潭、百順胡同等一條條地訪過，前門的每一條胡同都有故事，我像走進了故事簍子。四合院是已經

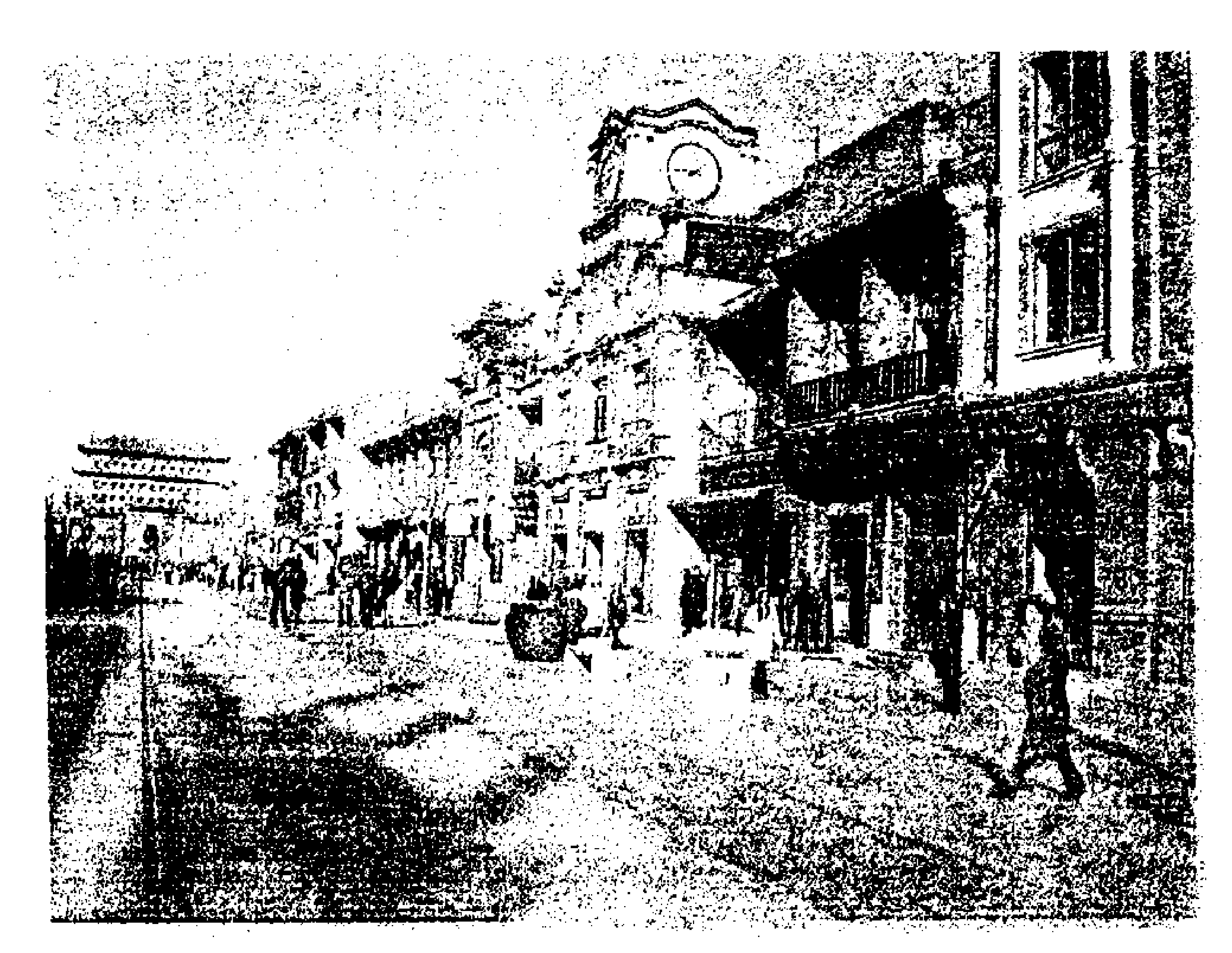


2009年9月28日剛結束
開業慶典的前門大街

2009年9月28日中午，前門北
京景泰藍店前，遊客無幾。



2009年9月
28日的前門
開市典禮台



2010年12月14日下午，原前門大街最熱鬧處。



2010年12月14日下午，這時的前門大街靜悄悄。

破舊了，石鼓照壁刻下幾個世紀的滄桑，但不衰敗，人住的房子是人養着房。「吃過了您哪？」百多年的問候語在這老前門永不過時，抬頭不見低頭見的鄰居不就是這麼招呼着延續着幾代人脈？可如今呢？眼前是比着相片用水泥澆出來的「仿30年代前門大街」，街頭巷尾的胡同居民們不見了，歷時幾十年上百年做着原汁原味買賣的老字號店鋪不見了；這裏沒有了故事，這裏不再嘈雜，「熙熙攘攘」是昨日，已經不可能再現。正午陽光下若干個鮮花紅綢大花籃立在寥寥幾家開門營業的店鋪前，努力烘托着「重新開業」的氣氛……

我哭！

我知道，縱然千萬人齊哭，也哭不回前門了！前門給硬生生地拆敗了！活生生的前門已死！

2010年12月14日，我又一次來到前門，心裏盼着她多少能像樣些，也可撫慰些內心的痛。不料正逢零下十度的天氣，前門比一年前「全面開業」那天更清冷，清冷得像被冰凍住，連個呼吸都沒有……

北京、上海、杭州……最富歷史文化底蘊的城市、最先進發達的工商業城市、最美麗最富庶的城市……一個個被拆掉了城市的精、氣、神，一個個被拆沒了城市的靈魂……

魂兮歸來？魂歸哪裏呀！

集中力量可以辦大事，但是大事不等於是好事，大事也可以是壞事，非常非常壞的壞事。並且，只要有人能動用權力來「集中力量」而又不受監督，即使動機是要「辦好事」，也一定會向「辦壞事」的方向轉化。

第十五章

「飯碗」是怎樣被「砼製GDP」壓扁的？

第一節　砼製品堆出「缺質量的GDP」

中國「就業難」了。這是必然的。

有人問：不見到不變價GDP從2003年到2007年連續五年兩位數增長嗎？

我答：GDP大幅增長未必都值得慶祝的，需要看GDP中的哪部份在大幅增長。

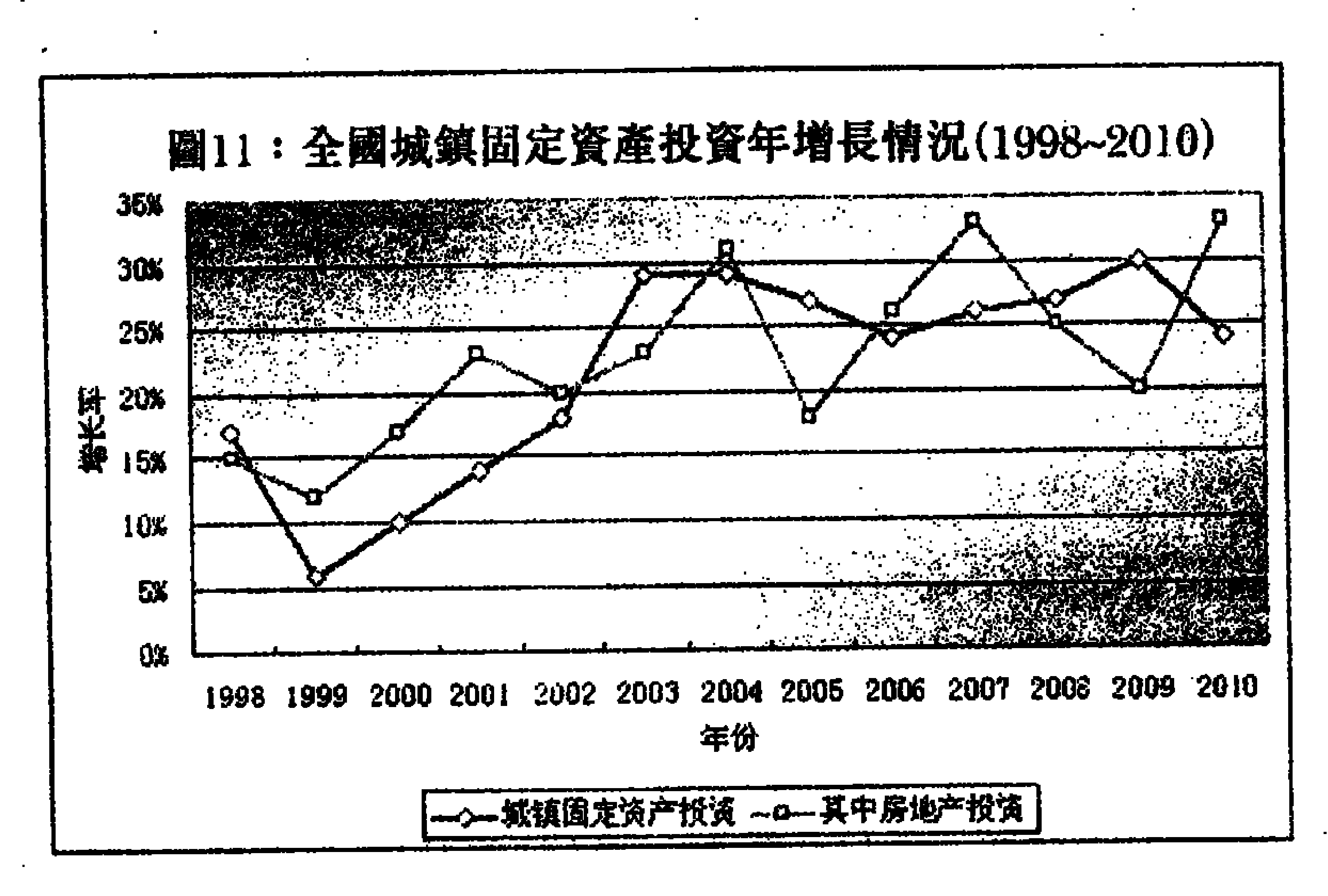
如果是GDP中的「勞動者報酬」部份增長得多、比例佔得多，那就值得肯定；如果是「固定資本形成總額」部份佔得很多，那就未必是好事情。

用收入法計算GDP，我國「勞動者報酬」佔GDP比重從1997年的佔55%下降到2008年的佔47.9%；用支出法計算GDP，我國「固定資本形成總額」佔GDP比重從2003年開始到2009年連續七年在41%以上，2009年更達到47.5%，要知道世界各國無論窮富，「固定資本形成總額」佔GDP份額一般都在百分之十幾到百分之二十幾，最多剛超過30%。而我國是超過了40%，接近了50%！大量的GDP以固定資本形式「固定」起來了，新創造的GDP過多地「凝固」，GDP的活力就減少了。

相反，如果「固定資本形成總額」能控制在一個適當範圍內，既能讓固定資本投入達到擴大再生產所需的最佳狀態，又能讓居民充份享受消費帶來的愉悅和滿足，從而催生出新的消費需求，刺激經濟部門的不斷擴大再生產，這樣的GDP質量就高。

可惜，中國GDP雖然大幅增長，但都屬「欠缺質量的GDP」。而全國範圍的城鎮大拆遷，就是產這種「欠缺質量的GDP」的罪魁。

全國的城市大拆大建了十多年，房地產業擠佔了大量其他行業的投資份額。



數據來源：《中國統計年鑒（2005）》、《中國統計年鑒（2009）》，2010年數據見國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》

1998年至2010年，全國城鎮固定資產投資的年平均增長幅度是21.7%，房地產投資的年平均增長幅度是22.7%%；2010年比起1997年，全國城鎮固定資產投資增長了11.6倍，房地產投資增長了13倍。

1998年至2010年，在城鎮固定資產投資中，包括了30個行

業大類的製造業（下分169個中類、493個小類）投資額是31.04萬億元，房地產一個行業（下分4個中類、4個小類，中類與小類相同）的投資額是26.2萬億元，房地產業投資是製造業投資的84%；而在宏觀調控前的1998年至2003年，製造業的投資額是3.4萬億元，房地產業開發投資額是4.38萬億元，房地產業開發投資超出製造業投資29%，1998年至2002年的超出幅度更達41%。

1998年至2010年，城鎮固定資產投資中對農林牧漁業的投資一共是1.64萬億元，是同期房地產投資的6.3%；對科學研究、綜合技術服務業的投資一共是0.57萬億元，僅是同期房地產投資的2.2%。

1998年至2010年，城鎮固定資產投資總共111.3萬億元，其中房地產業佔24%，製造業佔28%，電力熱力供應業和公共設施管理業各佔7%，公共管理和社會組織佔3%，教育業佔2%，這五個行業都是這十三年投資額達2萬億以上的行業，佔了這期間全部城鎮固定資產投資的71%。見圖12。

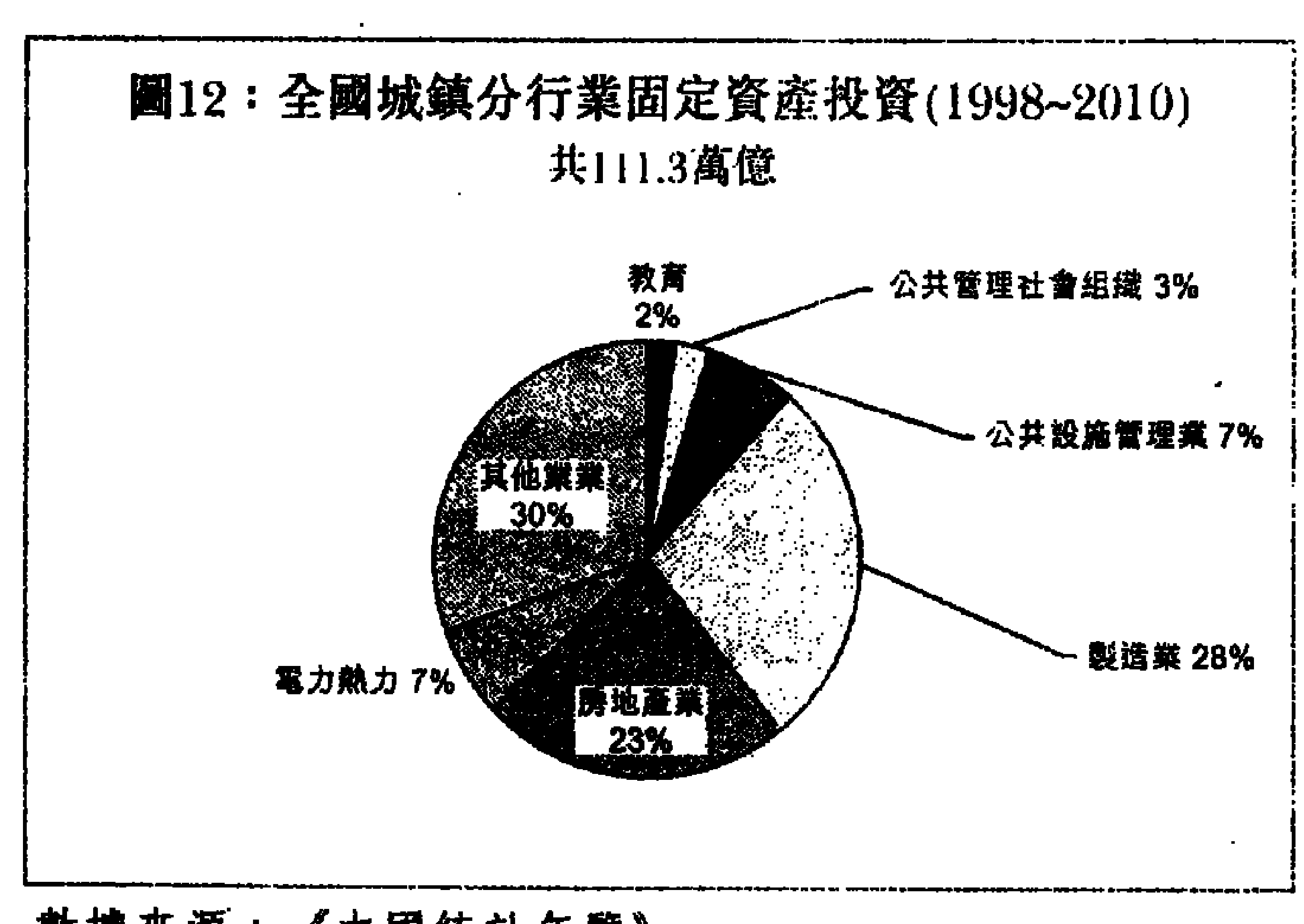
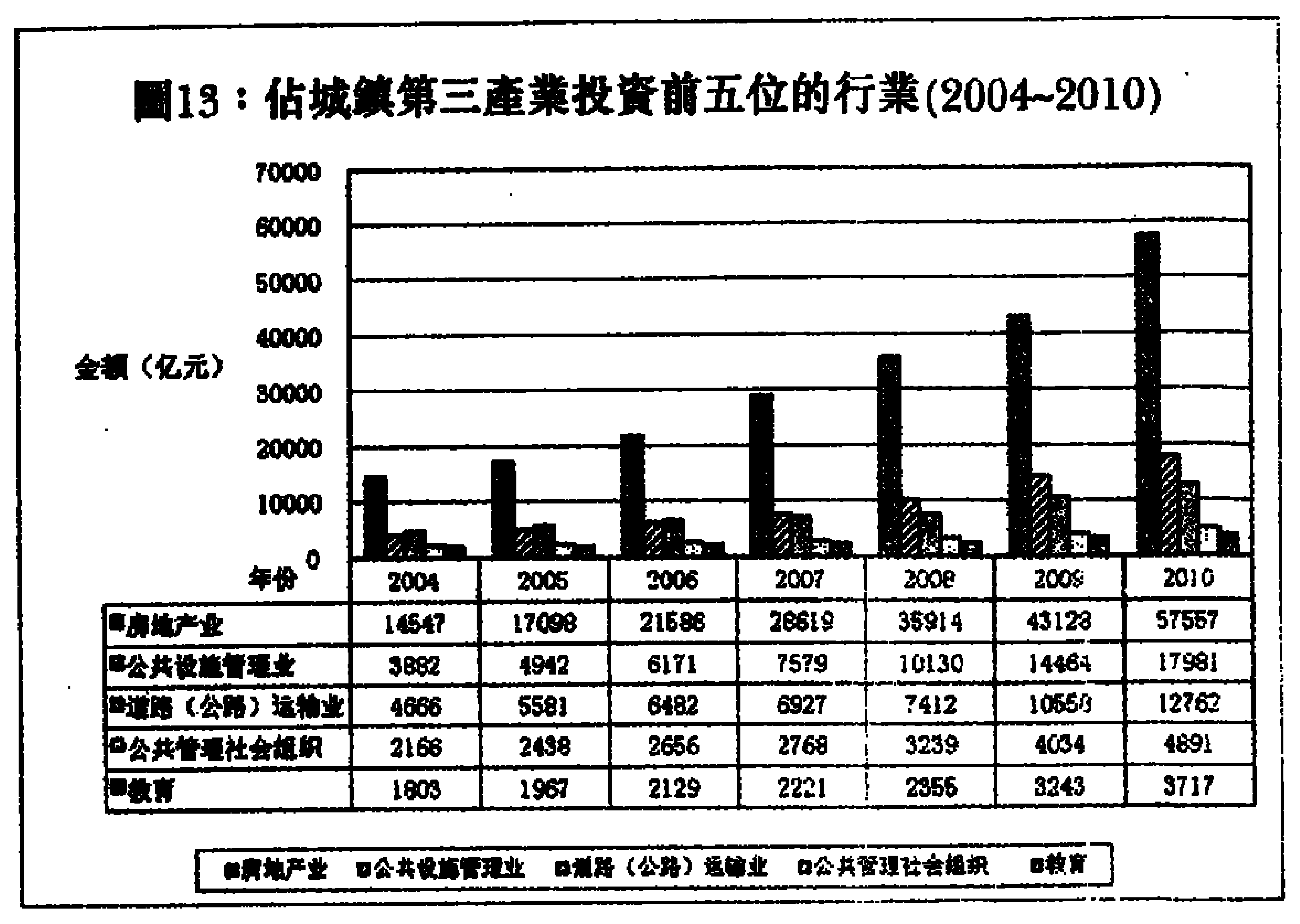


圖12：全國城鎮分行業固定資產投資(1998~2010)
共111.3萬億

數據來源：《中國統計年鑒》

圖13：佔城鎮第三產業投資前五位的行業(2004~2010)



年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
房地产业	14547	17098	21586	28619	35914	43123	57557
公共设施管理业	3882	4942	6171	7579	10130	14464	17981
道路（公路）运输业	4666	5581	6482	6927	7412	10559	12762
公共管理社会组织	2166	2438	2656	2768	3239	4034	4891
教育	1803	1967	2129	2221	2356	3243	3717

數據來源：《中國統計年鑒》

公共設施管理業的投資存在問題極大。

公共設施管理業範疇為：市政公共設施管理（包括城市污水排放、雨水排放、路燈、道路、橋樑、隧道、廣場、涵洞、防空等市政設施的維護、搶險、緊急處理、管理等活動，但不包括這些項目的建造）、城市綠化管理、風景遊覽區管理，其中市政公共設施管理的投資要佔85%左右。1998年至2010年，公共設施管理業的固定資產投資累計已經高達7.6萬億元，其中2010年投資約1.8萬億元。而在1998年時，投資額才1,097億元。這個行業投資猛增的最主要原因是由於城市都在大規模興建「面子工程」：景觀工程、亮化工程、走若干米路見綠地的工程……，因此就有了為「管理城市」而追加投資的藉口！2009年的國家預算內資金有16%投向公共設施管理業，佔據國家預算內資金投向行業大類的第一位，投向電力熱力生產業的佔6%，投向製造業的只佔3%。

十三年中7.6萬億元投資，這是怎樣的資金概念？告訴大

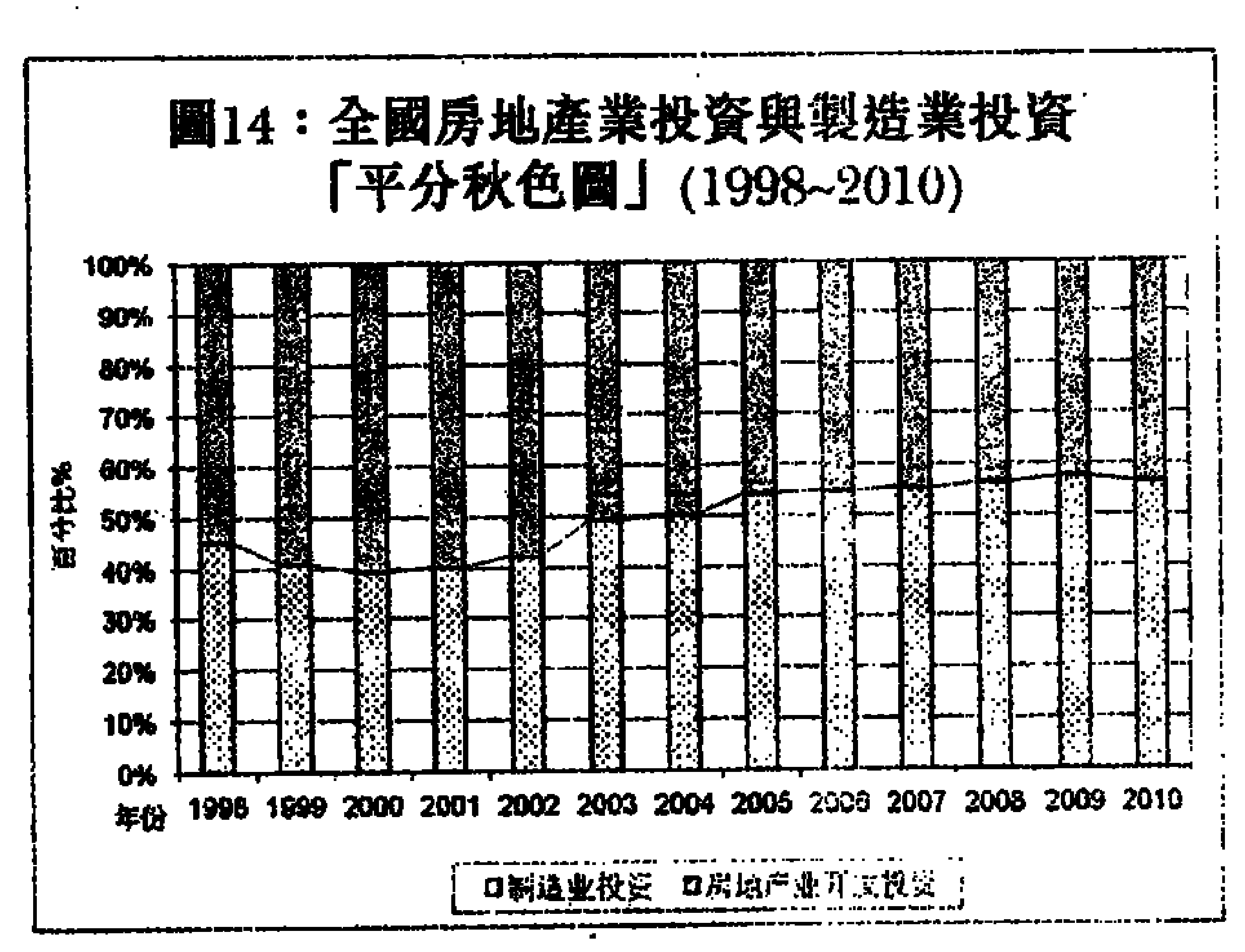
家，投資大戶電力熱力生產業同時段一共投資了7.4萬億元，還及不上公共設施管理業的投資；製造火車、汽車、輪船、飛機的交通運輸設備製造業從2004年到2010年七年一共投資2.3萬億元，化學原料及化學製品製造業在此期間一共投資2.7萬億元，以鋼鐵製造業為主的黑色金屬冶煉及壓延加工業在此期間的投資是1.9萬億元！可以斷定，公共設施管理業的投資已經大量流失了。原因很簡單：公共設施管理業是管理部門而不是生產部門，對管理部門的投資本來就難以衡量投入產出，而在這個行業的投資中，國家投資佔到86%比重，國有控股佔90%以上的股份制企業投資佔了12%，這等於公共設施管理業98%是國家在投資，接受投資的主體又是政府職能管理部門，在缺乏對國有投資實行監管的國情下，國家資產不發生巨量流失才是怪事！

「公共管理和社會組織」指的是黨政機關、工青婦和民主黨派機構。毫無疑問，在世界各國中，中國各地黨政機關擁有最為豪華氣派的辦公場所，這是上世紀90年代中後期開始巨額的固定資產投向權力部門辦公建築和辦公設施的結果。1998年至2010年，用於國家權力部門的固定資產投資一共是2.9萬億元，在2003年至2010年期間，投資額依次為1,841億、2,166億、2,486億、2,656億、2,768億、3,238億、4,035億、4,891億元。在城鎮第三產業固定資產投資中，據第四位（第一位是房地產業，第二位是公共設施管理業，第三位是公路道路運輸業，第四位是公共管理和社會組織）。

教育部門的固定資產投資從1998年至2010年已經達2.3萬億元，教育部門的固定資產投資猛增其實從1996年就開始了，自從1995年提出重點建設100座高校（現有高校2000所）、1998年

提出中國要有若干所具有世界先進水平的一流大學，教育業固定資產投資就高速增長，從1998年的499億增長到2010年的3,717億元。不過高額投資主要是直奔「建設世界一流大學」而去投的，基礎教育順帶着沾點光而已。有數據為證：2007年，2000座高校得到國家財政教育經費1,648億元，平均每所高校8,240萬元，基建費用和校舍修繕費佔到教育經費支出的18%。；32萬座小學得到國家財政教育經費2,674億元，平均每所小學84萬元，基建費用和校舍修繕費僅佔到教育經費支出的4%[55]。

房地產業的固定資產投資曾在世紀之交和21世紀頭幾年一度超過了製造業，成了中國投資之最。見圖14。



數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據來自國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》

如果投資按「行業大類」論，房地產業自上世紀90年代以來始終是行業投資的「巨無霸」——製造業分30個行業大類、169個

55 見《中國教育經費統計年鑒（2008）》。

中類、493個小類，房地產業只有一個行業大類、4個中類、4個小類（中類和小類均為開發經營、物業管理、中介服務、其他房地產活動）。但這樣一來，就業必然成為大問題。特別從1998年至今，佔了城鎮固定資產投資1/4的房地產投資都被積澱成了鋼筋混凝土，另有13萬億元投資或被公共設施管理業投資到了無底洞裏、或被「建成世界一流大學」的超級夢囈所吞噬、或變為超豪華的辦公場所被「公僕」享用。龐大的固定資產投資資金就這樣成了死水沉潭，激不起活力。2003~2009的七年裏，城鎮的新增固定資產中有53%是第三產業新增的——房地產業新增的、大學校園裏構築物新增的、政府部門樓堂館所新增的，而工業的新增固定資產只佔到45%；在第三產業的新增固定資產中，房地產業要佔到40%；上海在1999年到2008年間，39%的新增固定資產是房地產業在提供，工業的新增固定資產只提供了35%！上海，那曾是百年來遠東最大最有名的工業城市啊！這種結構的投資進行下去，上海就業焉得不難？推而廣之，全國的就業焉得不難？

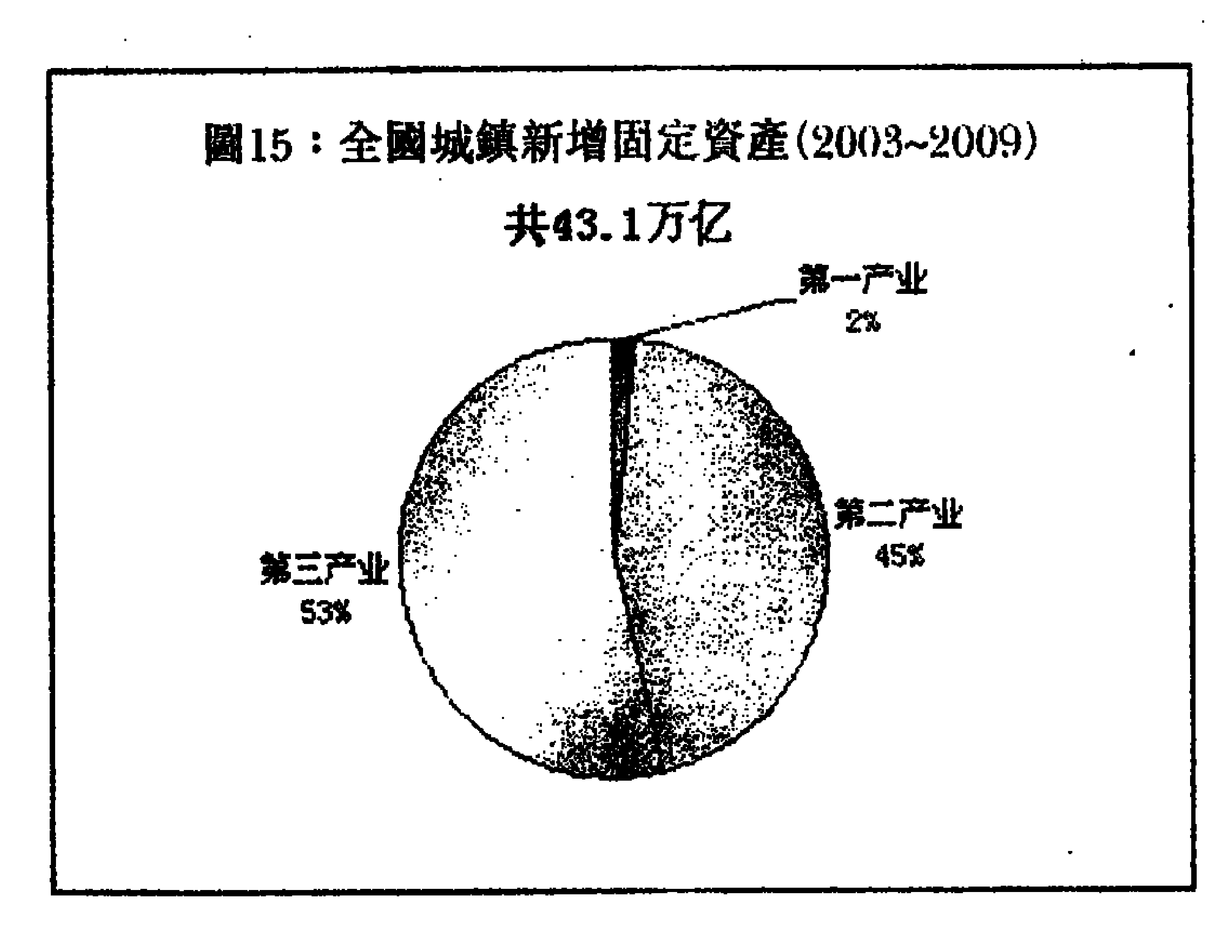


圖15：全國城鎮新增固定資產(2003~2009)

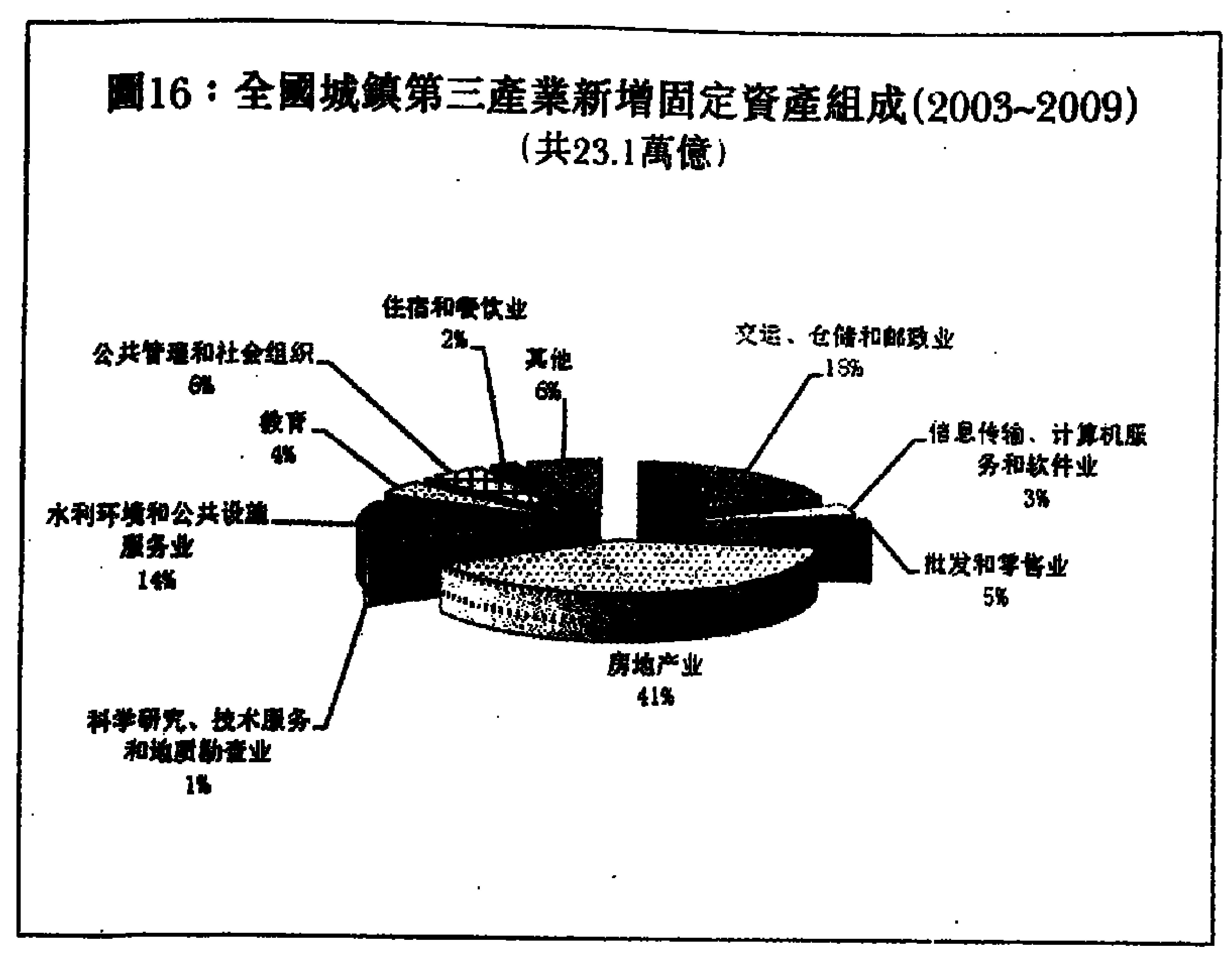


圖16：全國城鎮第三產業新增固定資產組成(2003~2009)
（共23.1萬億）

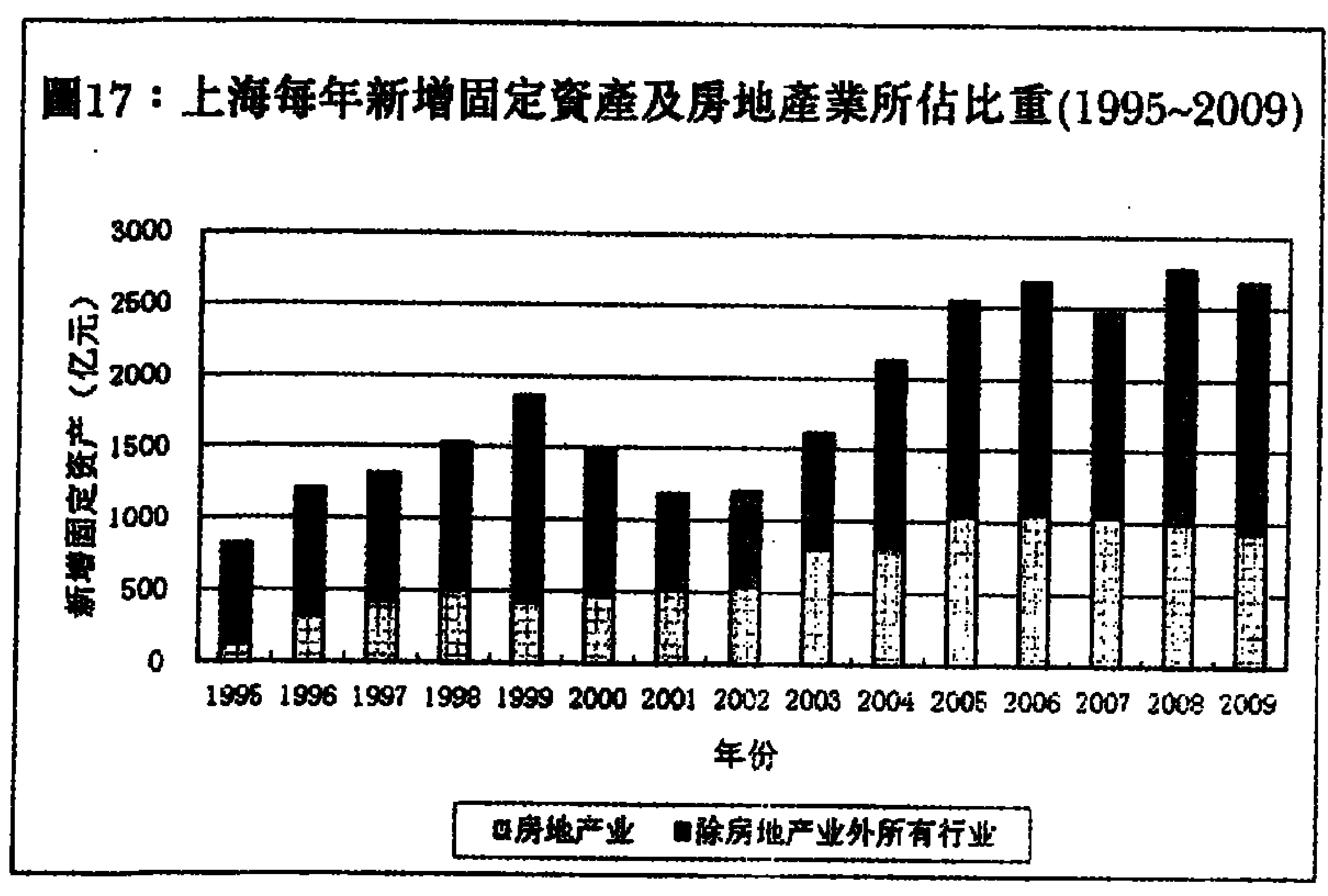


圖17：上海每年新增固定資產及房地產業所佔比重(1995~2009)

數據來源：《上海統計年鑒》

中國曾經是農業大國，如今是工地大國。中國這樣的國家成了「工地大國」，「飯碗」就難端上了。

第二節　廣造地鐵
——無望收回投資的「房地產配套項目」

全國城市的大動遷使得大城市特大城市的「市區範圍」擴大了許多，擴大得最多的是上海。從2001年起，上海屬於「市區」的面積已經達5,155平方千米，佔上海行政區面積的81%，南京市區面積4,738平方千米，佔南京行政區總面積的72%，廣州市區面積為3,718.5平方千米，佔行政區面積的50%。這些城市如今的市區面積都是十幾年、二十年前市區面積的好幾倍，如上海1986年的市區面積是375平方千米，現今市區面積是1986年的14倍；1997年上海市區面積是2,643平方千米，僅過了四年，上海的市區面積又增加了一倍——達5,155平方千米。

上世紀90年代後各大城市的市區面積「變大」，不是各行各業發展興旺後「以業興市」興「大」的，而不過是拓展了房地產業造房子的地盤，原本的農業縣取消了，農村的土地有了城市土地的價值，在農田上造起了商品房，縣就變成市了。但怎樣將原本聚集在中心城區的居民轟到幾千平方公里之外呢？大規模地建設軌道交通，就是一個辦法；而大規模建設軌道交通又可以拆掉市中心高級差地租地段的房子造高價商品房，讓各方政府和房地產商都得益，這是一舉多得的好事。

截止2010年年底，全國共有12座城市開通了城市軌道交通。交通運營線路共48條，運營線路長度總規模1,395公里，運營車站總數890座。北京、上海和廣州三個城市佔了總運營線路的69%、總運營長度的71%、運營車站總數的69%[56]。

56　見城市軌道交通技術工作委員會網站。

上海軌道交通的運行長度和運行車站總數是全國第一。運行長度425公里，運行車站274座。運行長度和運行車站數都要佔到全國的30%。

上海第一條地鐵自1994年12月投入運行，在2002年底決定世博會在上海舉辦時，上海的地鐵一共才三條線路，運營線路長度63公里。「超」的動力主要來自世博會要在上海舉辦。在建造軌道交通方面，上海的十八年超過了日本的八十年。

日本從1927年第一條地鐵運行開始，到2006年，八十年間也就造了十四條線路、315公里營運路線、224個車站[57]。

對比一下香港，香港地鐵自1979年開通到2007年底與九鐵合併前，也就只有7條路線、全長91公里營運路線、80個車站[58]。

因為有了「舉國」的力量，發展中國家的一個城市就足以具備超越發達國家的實力。

因為有了「舉國」的力量，這裏造地鐵不用擔心資金問題。雖然世界各國的地鐵公司大多虧損；雖然最能賺錢的香港地鐵公司在2000年首次贏利前連續虧損了12年；雖然2008年上海軌道交通收入了35億元，而需要返還的利息就已高達28億元（2009年上海市市長言）；雖然從1998年到2008年，十一年的上海軌道交通的利潤總額總共只有1.3億元（軌道交通利潤總額每年在《上海統計年鑒》公佈，但2009年的軌道交通利潤總額沒有公佈），而上海市市長報出的已建的十三條軌道交通總投資是2,380億元……然而所有的「雖然」，都阻擋不住繼續造地

57 見：http://ican.go2japan.com/modules/news/article.php?storyid=145。
58 見：http://www.tongji.edu.cn/~yangdy/railway/paper11.htm。

鐵的決心——若要完成到2020年上海共建設880公里軌道交通的計劃，還需要投資2,100億元——地鐵的造價是每公里六到七個億！

據說經過這樣的建設，中心城區內環線內最多走600米就有一個地鐵車站，轄區內全是老中心城區所在的繁華盧灣區，僅8平方千米的面積造了13個地鐵站。而東京的車站間距是平均2.76千米。

把地鐵車站造得像公交站點一樣密集，本身就是限制了軌道交通的快捷優勢，就是在無謂增加投資成本，在人為製造動遷理由。

其實，即使一個特大城市，公共汽車和電車總應該是城市的主要交通工具，發達國家在這方面是作了標桿的。而對於發展中國家中的城市，藉着政府有着集中調配所有資源的權力和方便，不顧國情來發展軌道交通，除了能增加動遷人口使遠郊商品房能有人住、除了能更振振有詞去「收購」、「儲備」城市土地，實在沒有更恰當的解釋。

大力發展軌道交通並不是城市居民的福音。在「到哪裏就業」還飄忽不定時，想「定居」沒有那麼容易。地鐵可以縮短空間距離，但如果「職住分離」到上下班乘地鐵也仍需要兩三個小時，那就一方面要普通居民支付沉重的交通成本，另一方面又要普通居民支付時間成本甚至健康成本，即使軌道交通四通八達，這也不是「以人為本」。

現在，令人憂心的是全國已經運行的1,395千米長度的地鐵要虧空多少年才能盈利？正準備投建的約2,000多千米的地鐵還需要投資多少？誰來投資？誰來還錢？

2010年7月，《上海國資》雜誌一篇《上海軌道交通融資之路》，揭露建造軌道交通存在着嚴重的「資金隱患」：

「對於軌交負債的實際情況，『有些人不想知道，有些人想知道卻無法知道』。這從上海軌道交通的融資、建設、運營方——上海申通地鐵集團出奇的神秘和低調上即可見端倪。作為上海軌道交通的實際操盤者，申通地鐵集團沒有自己的獨立網站，財務數據也不公開，甚至在上海聯交所掛牌轉讓子公司股權時，其相關數據也是『不能提供』。

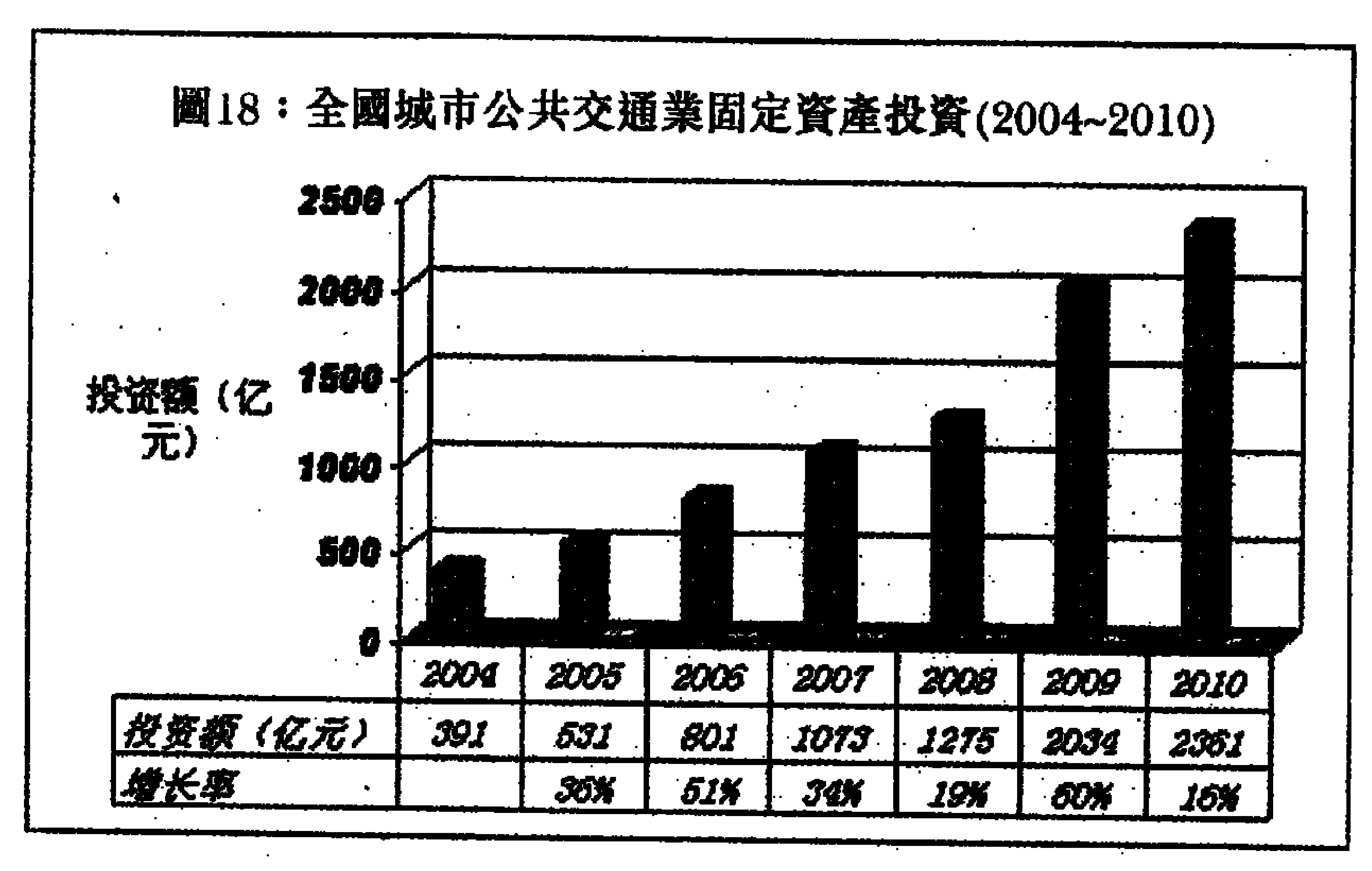
「但《上海國資》獲得的一份資料顯示，至2008年年末，申通地鐵集團及其關聯企業的負債總額合計約796.8億元。而申通地鐵集團成立至今，均無法保持年度主營業務盈利。尤其是備戰世博會、軌道交通集中建設發展的最近五年，其每年的淨虧損更是從2005年的幾億元上升至十幾億元，2008年升至約23億元。

「實際數字可能遠不止這些。因為申通的兩大股東，上海久事公司和上海市城市建設投資開發總公司（上海城投）所提供的資本金，也有一部份是借款。

「據知情人士透露，上海久事公司提供的資本金中，有130億元是『借來的』，也需要還本付息。」

上海的情況如此，全國呢？

圖17反映的是全國城市自2004年到2010年的城市公共交通業固定資產投資情況，根據2002年國家質量監督檢驗檢疫總局發佈的《國民經濟行業分類和代碼（GB/T 4754~2002）》，城市軌道交通行業屬於「交通運輸、倉儲和郵政業」門類下「城市公共交通業」大類中的一個中類。



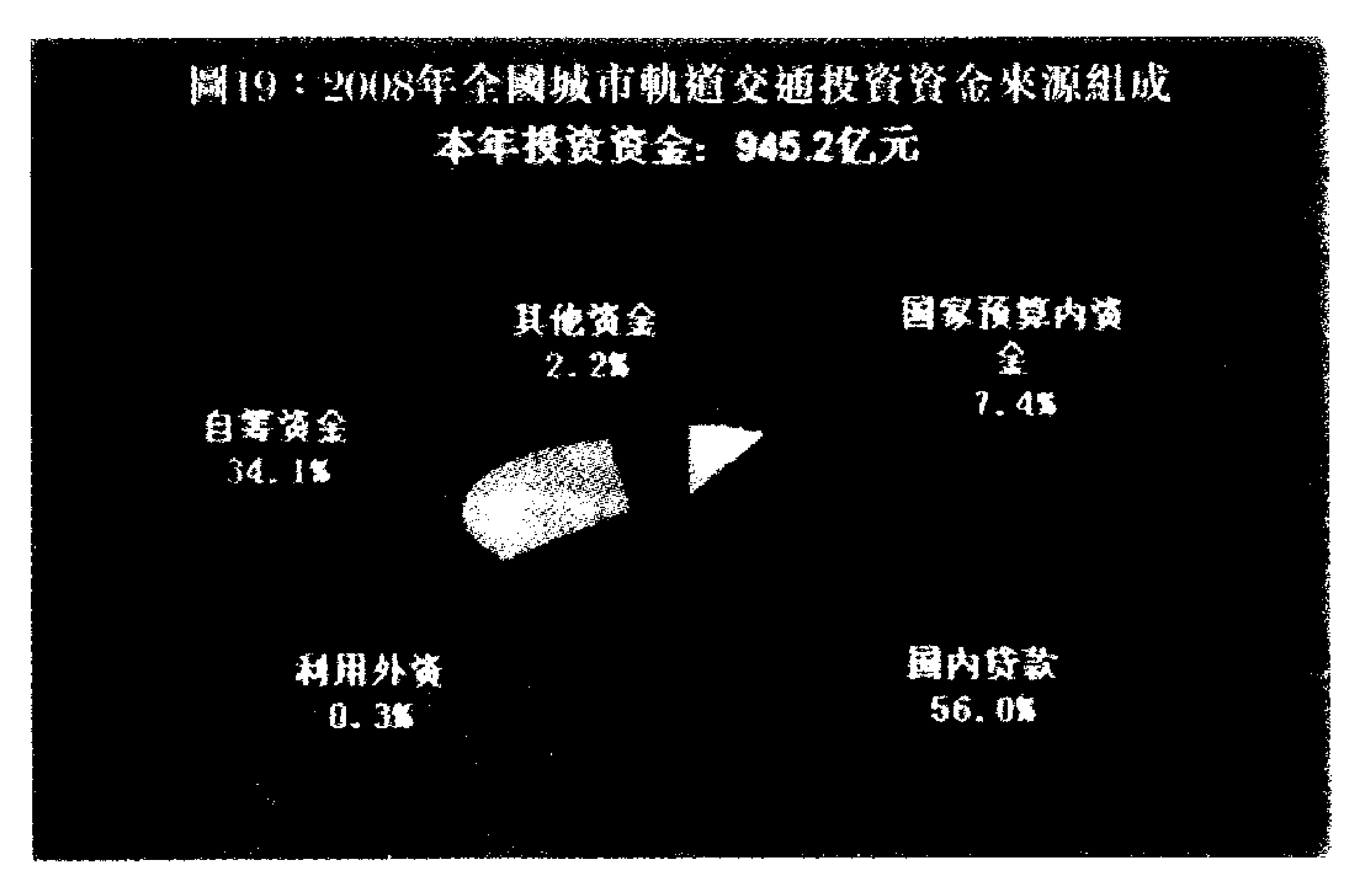
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
投资额（亿元）	391	531	801	1073	1275	2034	2361
增长率		36%	51%	34%	19%	60%	16%

圖18：全國城市公共交通業固定資產投資(2004~2010)

數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據引自中國人民銀行《2010年第四季度中國貨幣政策執行報告》

從2005年到2010年，全國城鎮固定資產投資增速依次是27%、24%、26%、26%、31%、24%，全國城市公共交通業的固定資產投資增速遠遠超過了全國城鎮固定資產投資增速。這主要是城市軌道交通投資大大增加的結果。2002年，上海未包括市內公共交通投資的「交通運輸投資」只有63億。2003年起國家調整統計口徑，「交通運輸投資」包括了市內公共交通投資，上海2003年的「交通運輸投資」比上年激增了3.3倍，達到273.77億元，這是上海從2003年開始「為世博造地鐵」投資激增的標誌。請注意，這一年，全國的「城市公共交通業」投資額是360.13億元，上海佔去了70%以上；2004年上海的「交通運輸投資」是316.96億元，全國這一年的「城市公共交通業」投資額是391.3億元，上海起碼也佔了70%以上。2005年以後，造地鐵的城市多了起來，全國「城市公共交通業」投資增長率明顯。投資額在大

大增加，投資的主體是誰呢？見圖18。



數據來源：《中國固定資產投資統計年鑒（2009）》

圖18可見：2008年的全國城市軌道交通投資資金來源中，國內貸款佔了城市軌道交通投資的56%，自籌資金佔了1/3，是哪些單位在借貸在「自籌」？查《中國統計年鑒》，2009年投資「城市公共交通業」的97%是國有控股企業，2007年和2008年投資「城市公共交通業」的95%是國有控股企業。就是這些國有控股企業，是城市軌道交通業的「負債大戶」：「國內貸款」是國有控股企業的近水樓台，想「自籌」資金，「國有控股」比其他所有制企業容易得多；其實連國有控股企業的資本金也有一部份是向銀行借貸來的，像上海申通的兩大股東上海久事公司和上海市城市建設投資開發總公司（上海城投）這樣「有立升」的公司，都有相當可觀的資本金是「借來的」。但也就是城市軌道交通業的「國有控股」性質，決定這個行業不會去考慮「還不出錢

怎麼辦」！其實，地鐵能否贏利，這些「國」字當頭的企業心中清楚得很！看看在軌道交通投資中「利用外資」可以少到忽略不計，這要麼是中國的軌道交通業在限制利用外資，要麼是外資不願被中國的軌道交通業利用！

房地產不但綁架了中國金融業，也綁架了軌道交通行業，軌道交通行業的虧損又必將進一步綁架金融業，這是在惡性循環！

不要再為城市軌交的發展盲目唱讚歌了！為了納稅人的錢能用到最需要的地方，中國需要控制和削減城市軌道交通的投資和規模！

第三節　中國的政府投資為何不能有效帶動就業？

美國在「胡佛新政」和「羅斯福新政」期間都曾經大上基建項目，目的是為了增進就業。讓盡量多的人有活幹。於是政府出錢創造就業機會，政府投資公共事業、投資農業保護、投資普通人馬上能住的房屋、投資凡私營企業不肯投的項目。但是政府出錢創造就業機會，所用的錢來自納稅人，納稅人是要監督政府怎樣用錢的，為此，與實施新政配套的法律中有一部《公共事業振興署法》，其中有這樣的條文「如果工程進展到不能繼續保障就業時，則向總統提出終止工作的建議」[59]。這說明，美國的公共事業振興署要負起「監督投資用於保障就業」的作用。上世紀30年代的美國通過大上基建項目來推動就業，是有着一套監督保

59　見J・艾捷爾主編：《美國賴以立國的文本》，趙一凡主譯，海南出版社。

障措施的。

我國發展第三產業，主要目的也是為了促進就業，這有1998年國家發展計劃委員會頒佈的《國家發展計劃委員會關於發展第三產業擴大就業的指導意見》（以下簡稱《指導意見》）為證。但第三產業是「發展」了，就業是否「擴大」，從沒有一個機構部門來檢查落實情況，更不可能立法來監督投下的資金是否保障了就業。

《指導意見》認為：「我國第三產業存在着巨大的發展潛力，只要我們採取正確的發展戰略和對策，大力發展社會主義市場經濟，深化經濟體制改革，克服種種制約因素，第三產業的發展就會加快，吸收就業的能力就會進一步提高。」

根據《指導意見》的要求，「到2000年，按當年價格計算的第三產業增加值佔國內生產總值的比重提高到35%左右，第三產業從業人員佔全社會從業人員的比重提高到30%左右，」前一個要求是早就達到了，根據修正後GDP數據，1997年底第三產業比重是34.4%，1998年就已經是36.5%，2000年是39.3%，2004年是40.7%；後一個要求是否達到無法斷定——如果按國家統計局在《中國統計年鑒》公佈的三次產業從業人員比重計算，2008年第三產業人員佔比33%，這應該達到要求了；但是，2008年第二次全國經濟普查數據告訴我們，普查得來的2008年第二產業從業人員比年鑒統計數要少3,770萬人（21,109萬人〔年鑒〕~17,339萬人〔普查〕），普查得來的2008年第三產業從業人員比年鑒統計數要少7,549萬人（25,717萬人〔年鑒〕~18,168萬人〔普查〕）；第二次全國經濟普查沒有告訴我們全國就業人員總數，我們無法計算按經濟普查統計口徑統計的第三產業從業

人員佔比，然而，我們發現了經濟普查得來出來的第二產業和第三產業從業人員要比統計年鑒統計的少1.13億人！

國家統計局告訴我們，統計年鑒統計的人口數是「根據每年人口變動調查結果推算得出」的。那麼，經濟普查得出的從業人員數應該比統計年鑒公佈的從業人員數更接近真實，如此，我國的三次產業從業人員比重可能是第一產業佔46%，第二產業佔26%，第三產業佔28%（在第一產業從業人員人數取2008年年鑒統計數的前提下）；也可能是第一產業佔55%，第二產業佔22%，第三產業佔23%（在總從業人員數取2008年年鑒統計數的前提下）；甚至也可能第三產業人員佔比還是33%——這要在總從業人員減去1.13億的前提下！

我們真的無所適從。《指導意見》定下的「第三產業從業人員佔全社會從業人員的比重」指標其實是無法檢驗的。

《指導意見》的「指導性意見」還有如下內容：

> 90年代以來，我國第一產業增加值平均每增長1%，減少了126萬個勞動力；第二產業增加值平均每增長1%，創造了26萬個就業崗位；而第三產業增加值平均每增長1%，創造了100萬個就業崗位。目前我國第三產業平均每增加一個從業人員，需要配置2萬元資金（固定資產加流動資金），而工業平均每增加一個從業人員，則需要配置7萬元資金。第三產業是國民經濟中投入少、吸收勞動力多的產業，是當前和今後一個時期增長潛力大、可以加快發展的行業。

我認真核算過「第三產業增加值平均每增長1%，創造了100萬個就業崗位」的可能性。核算結果是根本不可能。我因此寫了4.5萬字、附18張數據圖、15張數據表的〈論中國第三產業的發展得失〉一文，我在文中說：「2004年與1992年相比，增加1%第三產業增加值，平均增加（不提創造）就業崗位是18.3萬個，18.3萬與100萬的差距是4倍。當時認為第三產業每增加一個就業人員需要配備2萬元資金，想必也是有根據的，但事實說明這個『根據』很不靠譜。《指導意見》關於發展第三產業增加就業的具體要求最終是歸於流產了——要求年增加崗位800萬個，實際年增加328萬個。實際增加的與要求增加的每年相差1.4倍，並且93%是由個體戶而不是由用掉了巨量投資的其他所有制企業來承擔『增加崗位』任務的，這總不能說是成功吧？真正的問題還在於：決策層當時是按照每增加1%第三產業GDP就能增加100萬人就業、每增加一個就業人員只需增加2萬元投資的標準來佈置安排地方政府對資源進行配置的，並要求地方政府對發展三產的舉措要『加強』、『增強』，要『大力發展第三產業』，結果，解決就業只解決了原計劃的7%，而93%是由個體戶解決的，資金卻用掉了原計劃的100%還決不止，這等於給地方腐敗開了大口子。這本身就說明，用『計劃』辦法解決市場經濟之事的不可行性。」

自1998年起到2010年，我國已經有64.3萬億元的固定資產投資投到了城鎮第三產業（其中投向房地產業的佔了城鎮第三產業投資的40.8%），城鎮第三產業固定資產投資佔了全部城鎮固定資產投資的58%，比對城鎮第二產業的投資多出了17萬億元，但全國人大甚麼時候監督審查過第三產業的投資效率？監督審查過

巨額的投資投下去又解決了多少就業問題？表43就是1998年的《指導意見》對增加投資後需解決就業人員的具體要求，十二年過去了，可以檢查一下落實得如何了！

表43：1998年7月國家發展計劃委員會對發展第三產業擴大就業的具體要求

單位：萬人

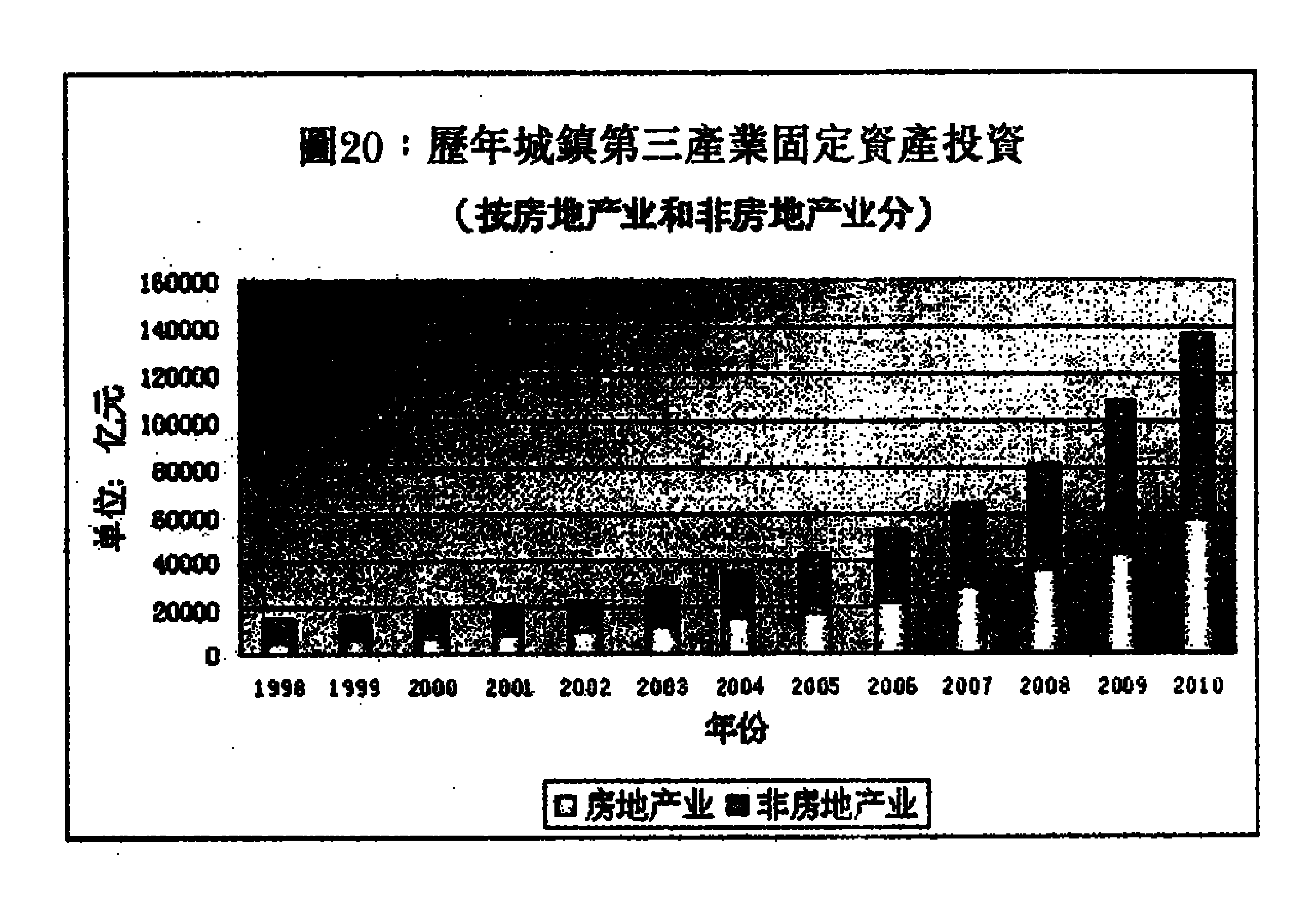
行業	商貿餐飲	社區服務	公用服務	住宅服務	信息服務	農業服務
每年新增就業崗位	240萬	170萬	40萬	20萬	30萬	30萬
至2010年應增	2,880萬	2,040萬	480萬	240萬	360萬	360萬
行業	中介服務	運輸服務	旅遊業	文化體育	科技教育	總計
每年新增就業崗位	30萬	70萬	80萬	20萬	70萬	800萬
至2010年應增	360萬	840萬	960萬	240萬	840萬	9,600萬

「每年新增就業崗位」數據來源：《國家發展計劃委員會關於發展第三產業擴大就業的指導意見》

表43告訴我們，如果按照十二年前國家計劃發展委員會的要求去做，如今光是第三產業就能解決掉就業人口9,600萬。並且，按照國家計劃發展委員會的「指導意見」，「第三產業平均每增加一個從業人員，需要配置2萬元資金」，那解決9,600萬從業人員也只需1.9萬億元資金，然而如今是64.3萬億元資金投資下去，才解決了多少就業人員？按「指導意見」，「住宅服務」每年新增20萬個崗位，那到2010年該解決240萬人的就業，投資也只需投480億元，而如今與「住宅服務」最相關的房地產業是投下了26.2萬億元！26.2萬億投資如嚴格按照《指導意見》行

事，到2010年就該解決13.1億人的就業！

1998年到2010年，房地產業投資佔城鎮第三產業的投資比重依次為：33%、33%、35%、37%、38%、39%、41%、40%、41%、44%、44%、40%、42%。



房地產業投資佔第三產業如此比重，那房地產業解決了多少就業人員？據第二次全國經濟普查數據，2008年的房地產從業人員比第一次經濟普查時的2004年增加了156.6萬人。這就相當於每增加一個房地產從業人員，需要投資523萬元（2004~2007年房地產業投資81,851億元）。不要忘記，十二年前的《指導意見》告訴我們，第三產業平均每增加一個從業人員，只需要配置資金2萬元！即使人民幣貶值，也不至於貶成這個樣吧！

原先的國家計劃發展委員會如今的國家發改委沒有告訴過我們，當初的「指導意見」指導出了甚麼樣的結果！但第三產業的發展「慣性」，的確是在《指導意見》起了第一推力的作用下

產生。政府行為主導下「大力發展第三產業」的弊端，也因為《指導意見》的「政出有門」導致無人敢去質疑從而不斷蔓延。

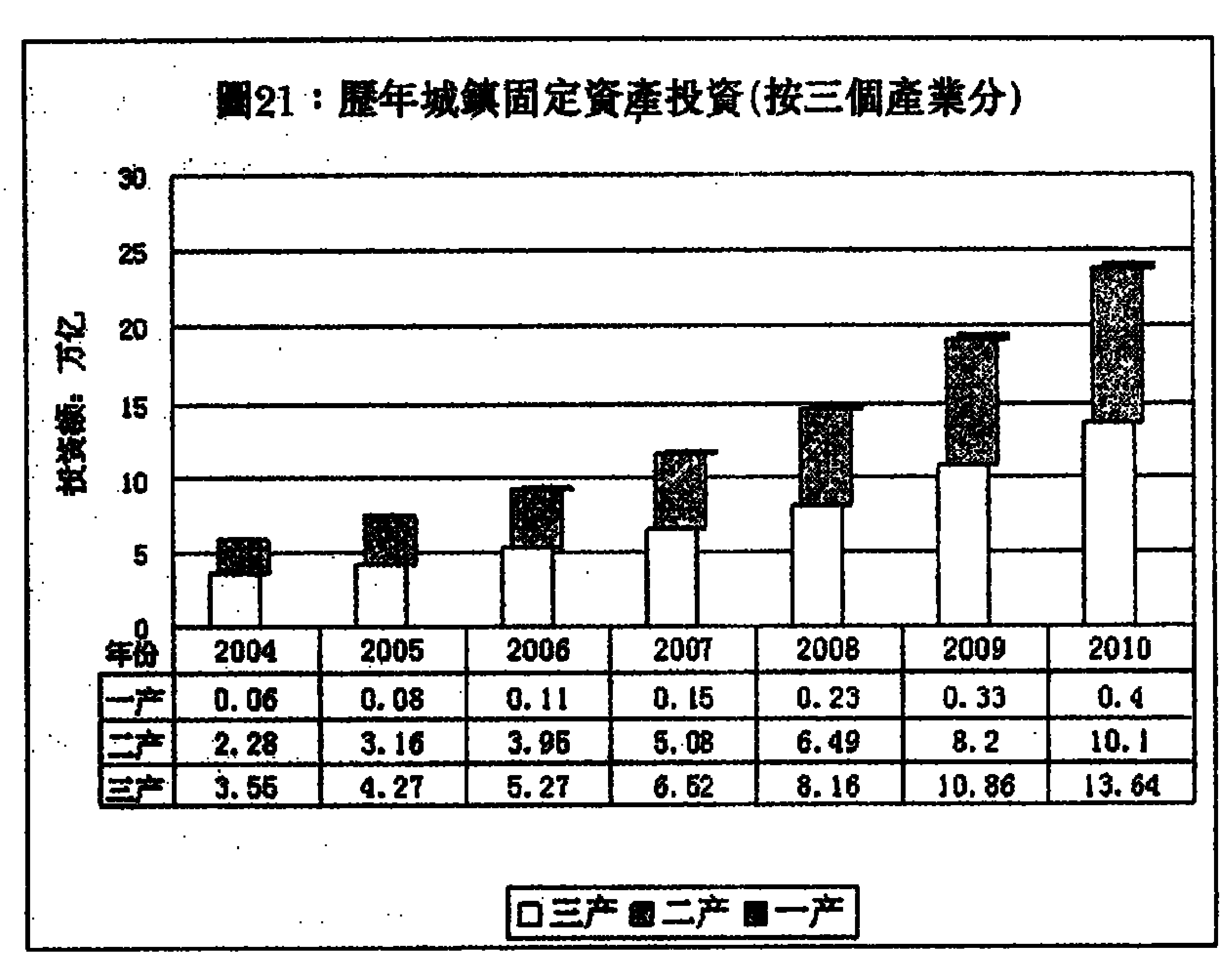
間隔四年的二次全國經濟普查，使我們可以就2004~2008年的第三產業從業人員增加數和第三產業投資金額進行分析，看「慣性」的延續性和弊端如何在蔓延。

第三產業從業人員2008年比2004年增加5,148.4萬人，每增加一個從業人員，需要投資38萬元（計算式：將2004年至2007年的城鎮第三產業固定資產投資19.61萬億元除以第三產業從業人員增加人數）；同時段第二產業從業人員增加3,438.2萬人，每增加一個從業人員，需要投資42萬元（計算式：將2004年至2007年的城鎮第二產業固定資產投資14.48萬億元除以第二產業從業人員增加人數；工業從業人員佔第二產業從業人員的四分之三，餘下是建築業從業人員）。按照《指導意見》，1998年時工業平均每增加一個從業人員需要配置資金七萬元，那麼在2004~2008年時間段，工業（此處可視為整個第二產業）每增加一個從業人員需要配置的資金比1998年增加了五倍；如果《指導意見》對1998年時工業和第三產業每增加一個從業人員需要配備的資金把握得基本無誤，那麼，第三產業在2004~2008年時間段每增加一個從業人員需要配備的資金也應該同比例增加5倍，即2×5＝10萬元；可是，兩次經濟普查結果告訴我們，在2004~2008年時間段，第三產業每增加一個從業人員需要配置的資金比1998年增加了18倍、房地產業每增加一個從業人員需要配置的資金增加了260倍！

全國人民代表大會甚麼時候能審查一下上級領導部門的「指導意見」是否指導得當呢？幾十年來，千億、萬億的資金就

因為上級領導部門的「指導意見」而輕易打了水漂。

現實的「國情」是，對於如何去將「落實就業」之類的「上級要求」落到實處，上級部門一般不肯勞神，人民代表則不願意「給政府添亂」，普通納稅人又很難監督政府部門，因此各級政府可以借着「發展第三產業」澆灌自留地，可以讓地方政府權力在中國式市場經濟中歷練得空前強大，這才是中國第三產業發展最顯著的「成果」——中國的各級地方政府「有錢」，主要發生在各級金融機構與「大力發展第三產業」密切配合之後！房地產業則屬於金融機構最願意「配合」其「大力發展」的行業！



年份	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
一产	0.06	0.08	0.11	0.15	0.23	0.33	0.4
二产	2.28	3.16	3.96	5.08	6.49	8.2	10.1
三产	3.56	4.27	5.27	6.52	8.16	10.86	13.64

資料來源：《中國統計年鑒》

其實，經濟學家對於政府增加公共建設投資來解決就業問題的利弊，一直有着爭議，奧地利學派與凱恩斯學派對此有截然

不同的看法。但不可否認，30年代無論胡佛還是羅斯福，都通過增加公共建設投資解決了些迫在眉睫需要解決的就業問題，畢竟25%的失業率（1933年的美國）是任何政府的難以承受之重！

我國考慮發展第三產業解決就業問題，無疑受了美國30年代新政的影響，但是，我國沒有用制度來規範投資、保證投資能解決就業，這才是問題的關鍵，我國也沒有能統計出個基本準確的失業率，這首先是主觀上故意不想搞得準確——不想將失業問題透明化。因此，「用增加投資來解決就業」也就無法檢驗其解決到了甚麼程度，結果是增加再多的投資也難以解決就業問題。

如果我國不是畸形發展房地產業，如果政府官員不是因為利益關係在房地產業中極力摻和，那麼，房地產業是不可能堆積起那麼多資金的，房地產業堆積不起那麼多資金，社會平均利潤率就會保持在一個恰當水平——沒有了無本萬利的誘惑，資金是會隨着「看不見的手」投資到其他利於國計民生的部門的——之所以當前資本到處找「投資渠道」而不得，並非是真正沒有投資渠道，而是有了房地產這樣的無本萬利的「投資渠道」，其他渠道都算不得渠道了，人們都不甘心以獲得正常利潤為滿足了。既然甚麼樣的投資回報都比不上房地產業，既然房地產業的輝煌與「政府掌握土地」最為相關，那麼在未發現其他「好行業」前，要想發橫財就只能全力以赴打通政府關節，只能去「投資」房地產！

是權力扭曲了市場的資源配置，使市場必須具備的對全社會生產資源和再生產資源的分配調節功能失效，才造成投資集中

到房地產行業、集中到公共設施管理業、集中到權力部門，對這些部門的「投資過剩」或「不當投資」直接導致資本不能被充份利用；房地產業的資金供應充裕得過份和「不當」，其他行業的資金供應就短缺，特別是民營製造業企業，往往因為得不到投資資金而陷入燒無米之炊的境地。中國現階段很多底層社會勞動者誤以為「就業難」是市場經濟之錯，是市場在逐利中拋棄了「弱勢群體」，這是信息不對稱造成的誤解。中國「就業難」的實質是權力扭曲了市場——扭曲的結果就是扭曲出了個「計劃市場」，「計劃市場」唯獨青睞的就是權力，除權力外甚麼都不在乎——不在乎市場，不在乎銷售，不在乎消費者，不在乎生產者。

將這樣的投資進行到底，中國的就業就成了大問題。要解決城市就業問題，實在有待房地產業回復常態，只有房地產業回復常態，從而帶動整個鋼筋混凝土經濟恢復常態，資金才會為解決就業而投放——無論是主動投放還是被動投放。

第四節　自由的市場才是提供就業崗位的保障

世界發達國家和地區的第三產業就業人員佔比都在60%以上，香港在90%以上。

中國雖然是發展中國家，但是已經將發達國家作為趕超對象。要在中國打造「世界金融中心」、「世界航運中心」、「世界製造業中心」、「世界物流中心」……就體現了趕超的雄心壯志。

在第三產業從業人員佔比上，能否也趕超一下？

很難。

世界發達國家和地區第三產業從業人員佔比高，是有關行

業經濟活動活躍的結果。以香港為例，2005年以來貿易和物流業、金融服務業、旅遊業、專業服務和其他工商業支援服務業的從業人員穩佔香港從業人員的47%，這幾個行業的GDP佔比連續五年在55%以上。其中貿易和物流業從業人員佔22.6%，香港政府認為，這幾個行業「是香港經濟的四個主要行業。這四個主要行業帶動其他行業的發展，並且製造就業，是香港經濟動力的所在」[60]。香港還有「六項優勢產業」佔了就業人員的11%以上，GDP佔比是8%。這六項優勢產業是文化及創意產業、醫療產業、教育產業、創新科技產業、檢測認證產業、環保產業，其中文化及創意產業就業人員佔5.4%[61]。「四個主要行業」加上「六項優勢產業」，全都是「第三產業」，給香港帶來了55%的GDP，為香港解決了58%的就業。

香港的貿易物流業發達從業人員眾多，其中進出口貿易從業人員佔貿易物流業的89%，這並不是香港在人為發展進出口貿易，而是維多利亞天然深水港的地理優勢在左右香港經濟發展方向，沒有維多利亞港，就沒有香港20世紀國際大都市的地位。香港的進出口貿易、物流業、金融業和其他服務業的發展一開始都依託維多利亞港的繁榮。

現在大陸全部第三產業的GDP份額是43%，全部第三產業從業人員佔比還說不清楚（見本章第三節），第三產業中又實在缺乏「拳頭行業」——誰能說出中國第三產業中哪一個行業具有國際優勢？而政府行為卻不斷干涉着第三產業的正常發展，

---

60 見《香港經濟四個主要行業在2008年的情況》，香港政府統計處撰文，《香港統計月刊》，2010年3月。

61 見《香港六項優勢產業在2008年及2009年的情況》，香港政府統計處撰文，見《香港統計月刊》，2011年2月。

譬如認為第三產業可以解決就業，就投大資金去「發展」，想「發展」哪些行業全都憑着感覺走。本來發展中國家的第三產業肯定是中低檔服務業要佔相當比重，我國恰恰為了城市櫥窗化而遏制中低檔服務業的發展，城管的作用在很大程度上是在取消城市面向基層人群的服務。取消了這部份的服務，等於人為限制了老百姓的自助就業，從而與「發展就業」的主觀願望相悖。

中國第三產業的人員結構是頗為特殊的：第二次經濟普查數據告訴我們，第三產業從業人員分「單位從業人員」和「非單位從業人員」（第二產業也同樣），「非單位從業人員」佔了第三產業全部從業人員的37%；第三產業單位從業人員共11,380萬人，45%是行政事業單位人員；按14個行業門類分，「公共管理和社會組織」門類就業人員佔比最高，為19.6%，其次是批發和零售業門類，佔比16.6%。

公共管理和社會組織門類的從業人員中，黨政機關從業人員佔到97%，原來，是黨政機關從業人數佔了中國第三產業單位從業人員之首，連分佈最廣、行業最為普及的批發零售業從業人數都及不上！當機關事業單位將第三產業中最有保障的崗位都佔了，這個「服務型產業」到底能提供多少「服務」就很成問題了。雖然黨政機關工作人員是「為人民服務」的，然而此「服務」是不同於彼「服務」的。

第二次經濟普查的2008年比起第一次經濟普查的2004年，行政事業單位從業人員增加了693.5萬人，其中43.7%的增加人員「增」到了黨政機關，28%的增加人員「增」到教育業。是公共管理機構和變成了「很掙錢產業」的教育業為第三產業從業人員

的「穩定增加」作出了貢獻。由於公務員報名與錄取比例在2011年已達63.6：1（見國家公務員局考試錄用司司長在2010年12月答新華社記者問），43.7%的「增」到黨政機關去的人員是全中國就業人員中的鳳毛麟角。

第三產業是服務業，服務業是要有服務對象的。香港的服務業發達，是全球的富人和窮人都能在那裏得到不同層次的服務；在中國大陸，底層社會民眾消費得起的服務屢屢被城管「掃蕩」，「上檔次」服務業的需求則主要靠「公費」在支撐，服務業的服務對象其實在縮水。加上全國範圍的大動遷將中國城市居民多元的、豐富多彩的生活環境和生活習慣刨斷了根底，中國的「服務文化」已經被「城市改造」改到了「千篇一律」的地步，天南地北的城市幾輩子傳承下來的富有地域特點民族特色的居民生活方式已經不可能複製。三年前，我曾經帶着溫馨的回憶重訪蘇州觀前街，二十年多前這裏是著名的蘇州小吃一條街，香軟的桂花糯米團子，湯上飄着蝦皮、紫菜、葱花、蛋絲的「柴爿餛飩」，如白玉蘭花瓣似的嫩豆花，以「酥皮」為特色的蘇式月餅……，真是琳琅滿目應有盡有，蘇州小吃要甜有甜，要鹹有鹹，能吃出遙遠的記憶，能留下長遠的回味！二十多年後，這裏改造成了四川小吃一條街，滿街不是「麻辣燙」，就是成都火鍋店，唯有一家還掛着「國營」招牌的著名老店在賣蘇州餛飩，想再去嘗嘗「蘇州味道」，國營老店保持着讓顧客自我服務的傳統——讓顧客自己去端餛飩，端來後嘗一口，味道與挑肩擔爐小販燒的「柴爿餛飩」相比，差距何止是一天一地！沒有了「柴爿餛飩」，這裏還是觀前街麼？

城市的活力之根在於就業崗位會不斷自發的產生，30年代

上海繁榮的根本，就在於整個城市在自發不斷地創造就業崗位，本書第十四章提到「近代工業在上海的興起帶動百業興起。光是各種行業的同業公會數量，工業類有40個，商業類有196個，幾乎囊括了所有商業和工業、手工業行當，連雞鴨業、豬油業都有同業公會」。這二百多個行業都不是「計劃」來的，發展得興旺繁榮。現在中國城市的活力之根已被大動遷斷送，被「計劃市場」斷送。

中國大陸的第三產業不可能解決更多就業問題，因為目前第三產業沒有一個行業能起到香港「四個主要行業」的作用，即「帶動其他行業的發展，並且製造就業」！而香港「四個主要行業」能起這樣的作用，不是香港政府的刻意作為，只不過是「市場自由」的結果。

「計劃市場」的本質，是不給「自由」。

第五節　中國的「飯碗」必靠製造業擎起

早有學者提出：要學美國，使第三產業從業人員超出第一、第二產業從業人員。想法並非沒有根據——美國在1980年時以從事高科技為主的白領職工要佔到職工總數51%，農業人口只佔全部勞動力2.7%[62]，到1997年，僅佔1.8%。但是，美國這樣的就業人口格局並非是第三產業在擠佔第二產業，而是美國將製造業外包了！全世界在為美國提供製造業工人和能源原材料，美國的第二產業從業人口當然少了！我們邯鄲學步學着削減第二產

62　見何順果：《美國簡史通論》，學林出版社，2001年版。

業，但能學着把製造業外包到世界各地嗎？而美國今天的發達就是製造業打下的堅實基礎。這一點是不能忽視的。

在第二次世界大戰時期，美國製造業借製造戰爭物資而得到空前大發展，1942年生產的戰爭物資產值是三個軸心國的總和，1944年戰爭物資產值是三個軸心國的兩倍；1939年是4.6萬人生產5,865架飛機，1944年是210萬人生產9.63萬架飛機，從珍珠港事件到二戰結束，美國共生產了27.5萬架軍用飛機；1941年，美國建造商船才100萬噸，1943年就超過1,900萬噸；從1940年7月到1945年8月，美國製造商船總噸位是整個同盟國商船總噸位的2/3。二戰剛結束，美國已經佔有發達國家工業生產量的53.4%[63]。

美國的製造業在戰爭中發展壯大，美國的高科技迅速發展就是建立在戰爭中發展壯大的製造業基礎上，高科技本身則直接是「二戰進行中」的產物。第一座原子能反應堆成功實現人工裂變是發生在1942年12月的芝加哥大學，這個「曼哈頓工程」1940年才開始實施，兩年功夫就碩果輝煌；第一台電子計算機在1945年12月投入使用，是為了解決彈道計算問題直接由軍方在1943年投資研製的。原子能和電子計算機問世引領了美國的高科技，戰後的化學工業、電子工業、航空宇航業則提升了整個製造業的高科技含量，這高科技不是空中樓閣，是以成熟先進的製造業為牢固依託，並互相依存的。現今美國將製造業外包到世界各地，這不是美國不要製造業，相反，這是美國將高科技與製造業互為依存的總格局調整得更加有利於美國！

---

63 見（美）阿瑟·林克、威廉·卡頓著，劉緒貽等譯：《1900年以來的美國史》，中國社會科學院出版社，1983年第一版。

在美國的國民總收入中，製造業貢獻的國民收入佔比在60年代和70年代都接近30%，80年代90年代初在20%左右，2002年和2003年都佔14%[64]。表面上，美國的製造業佔比在下降；根據我國貿促會駐美國代表處提供數據，2004年美國對外直接投資中，對製造業的直接投資比重是24.1%，2006年是24.8%。都不到直接投資的1/4[65]；但是，如果我們將美國對外投資中對「控股投資公司（非銀行）」的那部份投資去掉，光對其「實物和服務類」投資進行分析，那麼，對製造業的投資比重在2004年是44%，2005年37%，2006年35%。這個比重就不算低了。從美國對外直接投資中對製造業的投資來看，1945年私人對外直接投資中，製造業是26.7億美元，1960年是110億美元，1970年是322億美元；2004年，美國對外直接投資中的製造業投資是536.8億美元，2006年是561.6億美元[66]。而美國製造業的增加值在2003年已經達到1.4萬億美元[67]，這些數據都說明美國不但成功轉移了部份製造業，留下的部份都是真正有價值的「高科技」。而軍事工業是美國工業的重中之重，國防科工委網站2008年1月轉載《國防科技工業》中的文章稱，目前世界100強軍工企業中有38家為美國企業，所佔比例超過1/3；世界軍工市場中有近2/3的銷售份額被美國軍工企業佔據。

美國《華盛頓郵報》網站2007年9月3日發表文章，據美國經濟分析局的數據，在1977年至2005年期間，美國製造業產值

---

64 見中國社科院美國研究所編：《美國年鑒（2005）》，中國社會科學出版社，2006年。

65 數據來源：見中國貿促會駐美國代表處網站。

66 數據來源：見中國貿促會駐美國代表處網站。

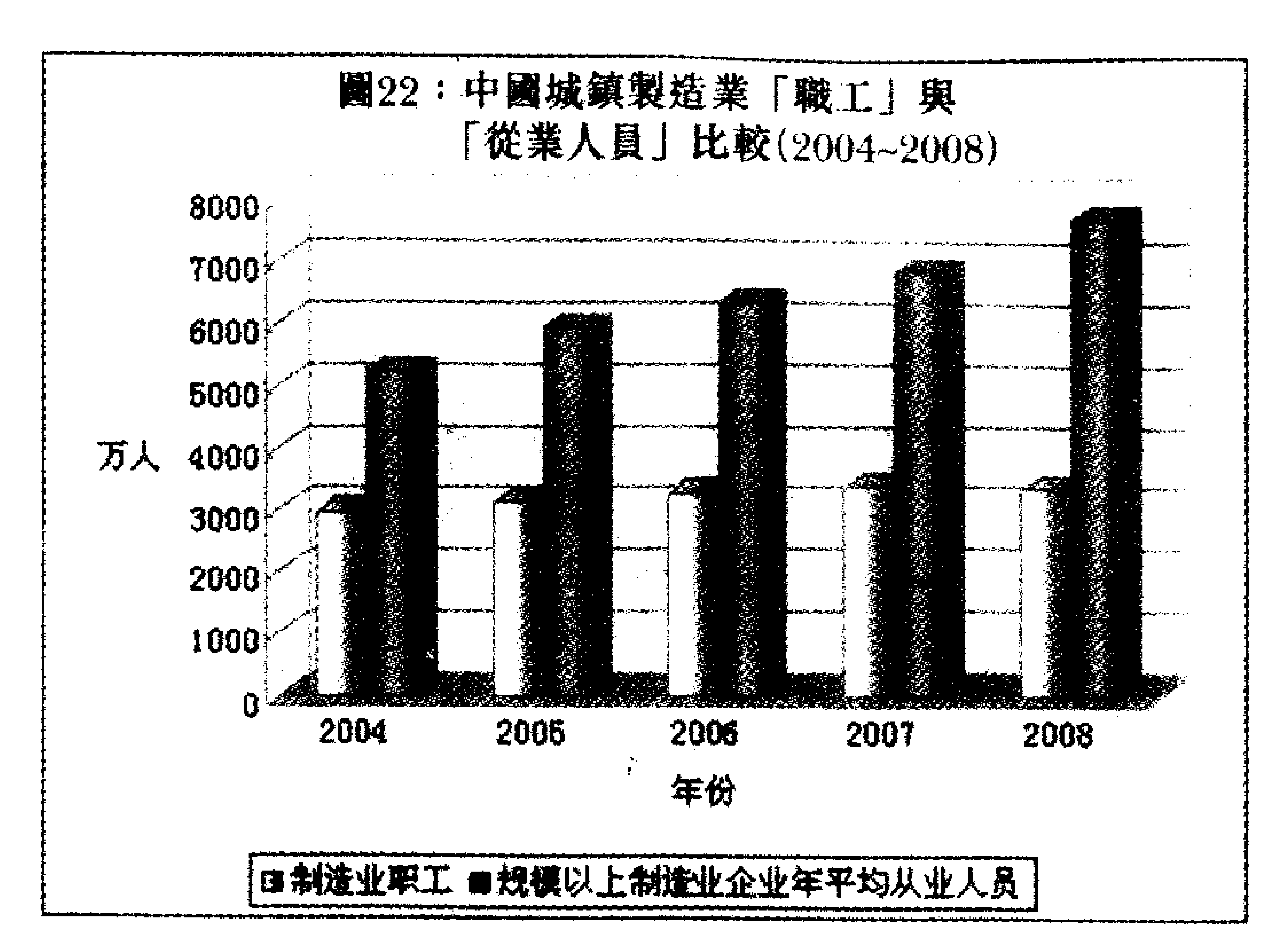
67 資料來源：Bureau of Economic Analysis, Department of Commerce, Survey of Current Business, June 2004。

從1.3萬億美元增長到歷史最高的4.5萬億美元。文章分析：美國人口不到世界人口的5%，製造業卻佔全球產值的近1/4。數十年來，該比例幾乎沒有甚麼變化。而中國製造業產值雖然一直在增長，在2005年時仍只佔世界製造業產值的約1/10。雖然據環球通視有限公司2011年3月的報告，認為2010年中國製造業的產值接近了2萬億美元，超過了美國，但這個「超」中含有人民幣對美元升值的「水份」，2010年比起2004年，人民幣對美元要升值20%！而美國製造業產值在2010年是否真的跌進了2萬億美元也很可疑，因為2009年美國製造業產值還達4.5萬億美元，2007年和2008年都超過了5萬億美元！據美國國家統計局提供的最新數據，2010年美國的工廠產出了價值50,300億美元的產品，比2009年增長了9%！

今天我們誤以為美國是在放棄製造業，也就把放棄製造業當成「先進行為」在趕超，這是大錯特錯了。美國哪是在放棄製造業？人家是把製造業發展得更有利於美國！日本也完全是靠製造業興國的。日本是世界船舶製造王國、世界第一汽車製造國、世界第二鋼鐵製造國、並且是用國策來推行重化學製造工業、使之「重化學工業化」的國家。

即使今天我們想學美國放棄製造業直奔高科技，那也先得把製造業成功「轉移」呀，事實上，我們一直在自己騙自己！製造業「職工」大幅下降而製造業從業人員並沒有下降就充份證明了這一點。《中國工業統計年鑒》公佈，年銷售額500萬元以上的製造業企業「全部從業人員年平均人數」從2004年到2008年依次為5,220萬、5,935萬、6,347萬、6,856、7,732萬人，比起此時間段的沒有將私營企業從業人員計算在內的城鎮製造業職

工2,960萬、3,097萬、3,250萬、3,358萬、3,329萬人，無疑接近真實——2008年第二次經濟普查公佈的製造業的單位從業人員是1.04億人。見圖22：



資料來源：《中國統計年鑒》、《中國工業統計年鑒》。

「職工」不包括私有企業職工從業人員，「規模以上企業」指年銷售額500萬以上的全部國有製造業企業和非國有製造業企業

一直到最近幾年，我國的中長期貸款還是偏向於基礎行業（主要指電力工業、交通運輸業、公共設施管理業）和房地產業。2006年至2009年，主要金融機構新增中長期貸款投向基礎行業的是5萬億元，投向房地產業1.5萬億元，投向製造業1.1萬億元。

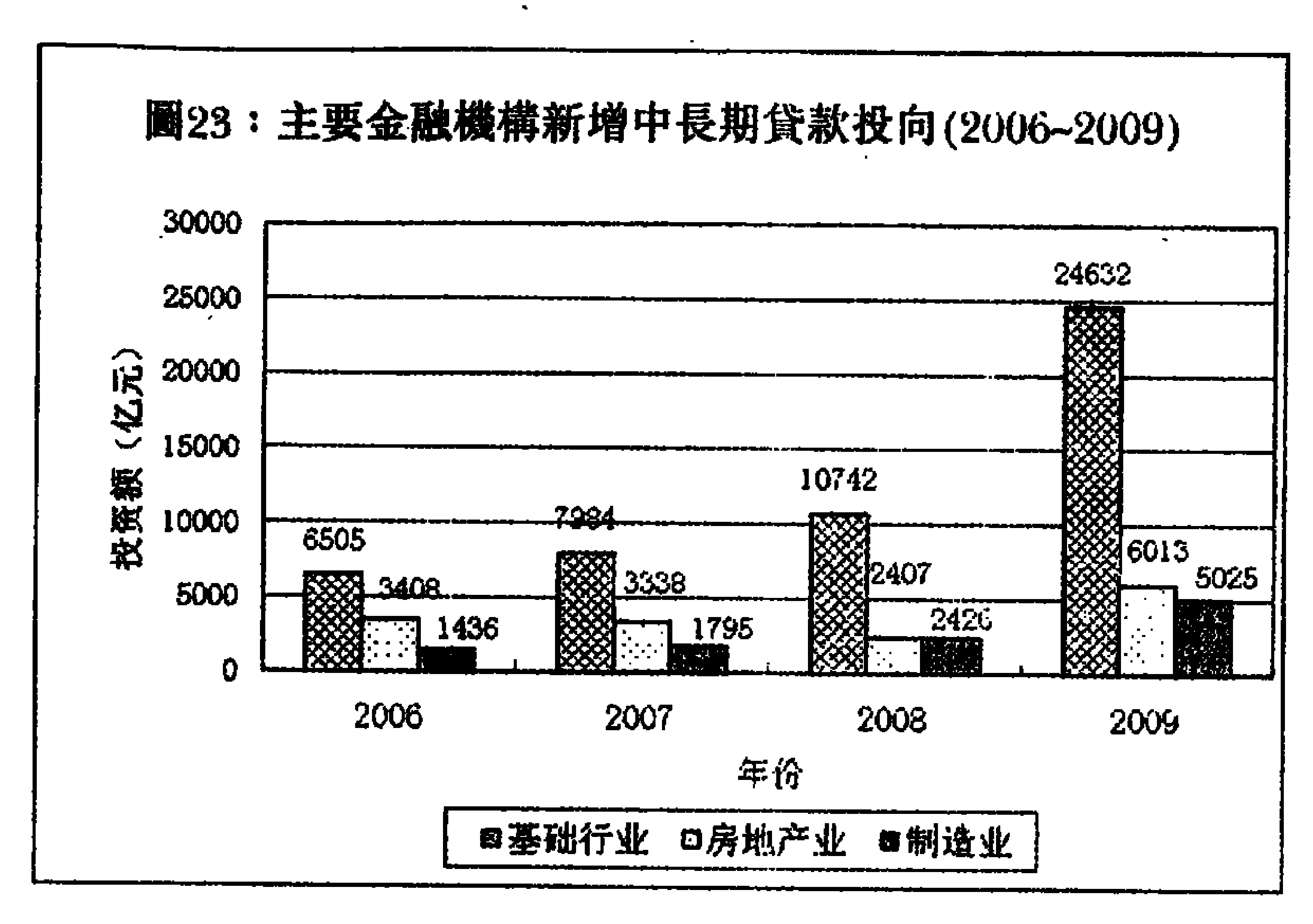


圖23：主要金融機構新增中長期貸款投向(2006~2009)

數據來源：歷年《第四季度中國貨幣政策執行報告》

圖23顯示：2009年投向基礎行業、房地產業和製造業的投資比2008年要增加1倍到1.5倍，這便是「4萬億」投資的成效體現（2008年11月5日召開的國務院常務會議確定了進一步擴大內需、促進經濟增長的十項措施。初步匡算到2010年底約需投資4萬億元）。但不要忘記，在這三個基礎行業的投資中，電力工業和公共設施管理業各佔28%、交通運輸業佔45%（2004~2009），公共設施管理業的投資是不受監督的投資無底洞，交通運輸業中的城市軌道交通投資正在節節攀升（見本書第十六章第二節），而比2008年增加了1.5倍的房地產投資不過是將更多的資金凝固成鋼筋混凝土罷了。更值得注意的是房地產業的中長期投資比2008年增加了1.5倍，比製造業多投了20%！房地產業自1998年到2008年有16.15萬億元資金投了下去，2000年到2009年，有3,682.4萬套竣工住宅，而「住房難」的問題長

期地、全國性地得不到解決，乘着「4萬億」的由頭，2009年和2010年又整整投下10萬億元，再追加投資能使「住房」不再難嗎？製造業在2009年和2010年也不過投了13萬億元。按行業小類分，製造業有着493個行業小類呵！

將投資資金多傾向製造業些吧！比起房地產業，這才是真正端得起的飯碗！

第十六章

國家災難

——在宏觀領域稱霸的房地產資金量

本書第四章中，分析了房地產業的投資是叫「逗你玩」——資金投進去多少就「收入」多少，投資和經營收入自成封閉的循環，説明房地產業對全社會經濟產出水平毫無建樹；並且，房地產業的經營總收入連續十幾年小於投資額，這在真正的市場經濟社會中絕然不可能發生（見表16）。那麼，這些資金在整個國民經濟中佔多少份量？這是很重要的，如果低效、無效投資的資金是巨量的，那就是國家災難了！

於是，本書作者將房地產業資金（其中包括投資資金）置於宏觀經濟數據之中作分析比較。

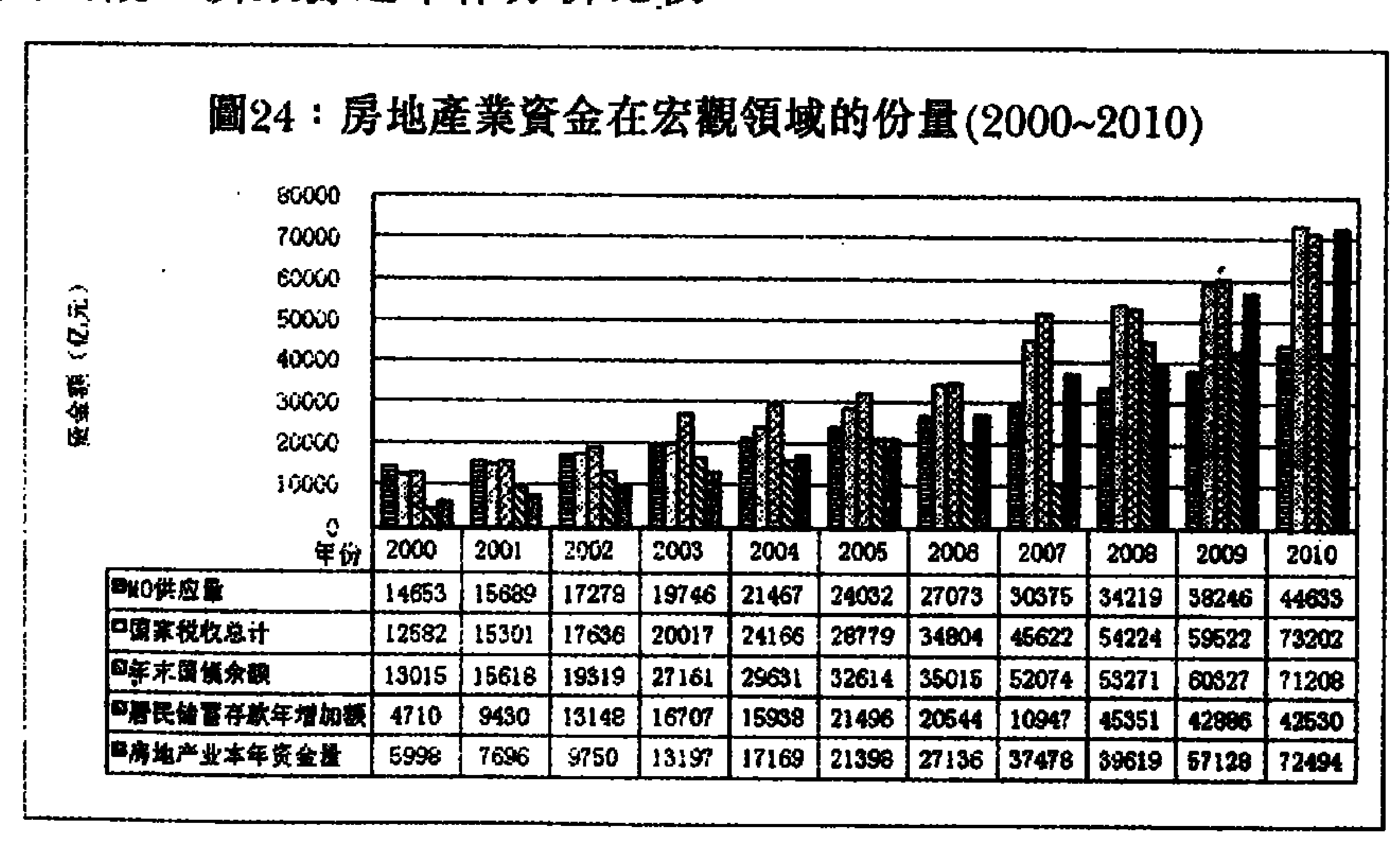
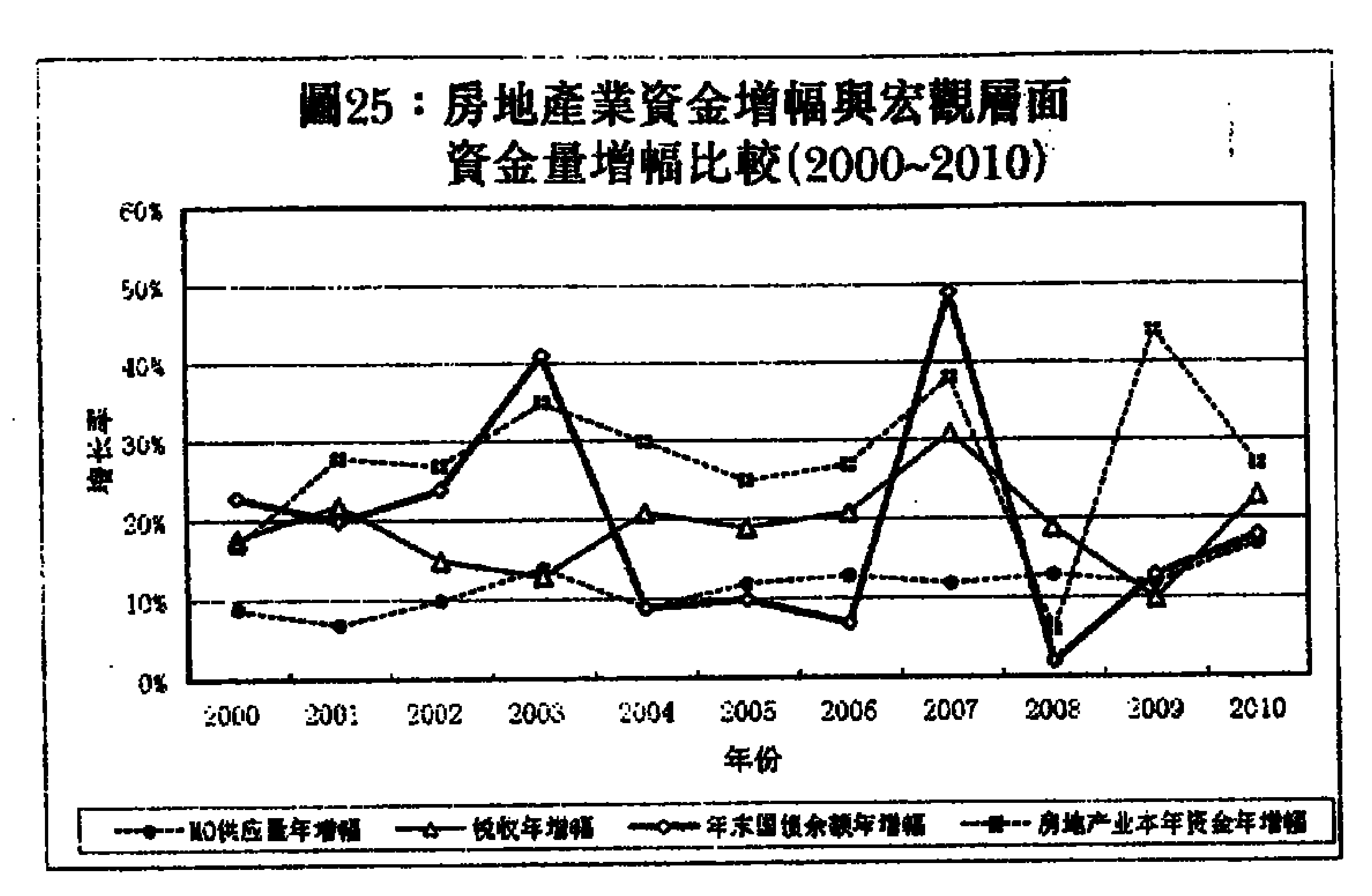


圖24：房地產業資金在宏觀領域的份量(2000~2010)

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
M0供应量	14653	15689	17278	19746	21467	24032	27073	30375	34219	38246	44633
国家税收总计	12582	15301	17636	20017	24166	28779	34804	45622	54224	59522	73202
年末国债余额	13015	15618	19319	27161	29631	32614	35015	52074	53271	60327	71208
居民储蓄存款年增加额	4710	9430	13148	16707	15938	21496	20544	10947	45351	42886	42530
房地产业本年资金量	5998	7696	9750	13197	17169	21398	27136	37478	39619	57128	72494

數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據見國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》



數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據見國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》

表44：房地產業本年資金與同年度宏觀層面資金量比率(2000~2010)

年份	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
房地產業本年資金：M0供應量	41%	49%	56%	67%	80%	89%	100%	123%	116%	149%	162%
房地產業本年資金：稅收	48%	50%	55%	66%	71%	74%	78%	82%	73%	96%	99%
房地產業本年資金：年末國債餘額	46%	49%	50%	49%	58%	66%	77%	72%	74%	95%	102%
房地產業本年資金：GDP	6%	7%	8%	10%	11%	12%	13%	14%	13%	16%	18%

數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據見國家統計局《2010年國民經濟和社會發展統計公報》

房地產業「玩」的資金量之「巨」，要放在整個宏觀經濟中去比較才會有感受。圖24、圖25和表44將房地產本年資金量與年末國債餘額、稅收額及貨幣供應量中的流通中現金供應量（Mo）作比較，就能看出房地產業「玩大」的規模和「玩大」的危險性。兩張圖和一張表，將房地產業「綁架」了中國經濟的局面清晰化明朗化了：房地產業「玩」的資金量與中國人民銀行的流通中現金供應量相比，從2006年起就超過了流通中現金供應量，到2010年超過了62%，超出的絕對值是2.8萬億元；房地產業「玩」的資金量與稅收相比，2000~2002年還只有稅收的一半左右，2003年是稅收的2/3，2009年很接近稅收了，2010年與稅收僅相差1%；房地產業「玩」的資金量與年末國債餘額相比，2000~2002年是國債餘額的50%左右，2004年是國債餘額的2/3，2009年國債餘額的95%，2010年超過了國債餘額；房地產「玩」的資金量與GDP相比，從2000年的相當於GDP的6%，到2010年的相當於GDP的18%！

圖25顯示：2000~2010年房地產本年資金的年平均增幅大大高於這一組宏觀層面資金量的年平均增幅，達到28%，而流通中現金供應量（Mo）年平均增幅是12%，年末國債餘額年平均增幅是19%，稅收年平均增幅是20%，GDP年平均增幅是15%。房地產行業投資事實上已經不受任何約束——流通中現金的供應、國債的發放、稅金的徵收畢竟要受財政政策貨幣政策制約的，唯有房地產業，沒有國策能制約它「發展」。

房地產業「玩大」了，大到可以與流通中現金供應量較量並將之比下去，與國債餘額較量並將之比下去，接下來馬上要將稅收也比下去——就差1%了，應該是輕而易舉的了。

房地產業是在有恃無恐地「玩大」，因為權利中人的親屬部屬好多在90年代以後捲進了炒賣地皮、低價佔有優質房產資源等不法活動中，在法律對這些行為「沒有說法」時——第七章中談到上海黃浦區處級以下幹部就「利用職務之便謀取不正當利益」的事情集體抗拒「說清楚」，理由是更高的領導並未就「利用職務之便謀取不正當利益」的事情帶頭「說清楚」——房地產業就能玩瘋，就能玩到「綁架中國經濟」的程度！

可是中國還是繼續在對房地產業加大投資！

房地產業的產品就是房子，不能當國債來兑付，不能當現金來流通，不能當稅收來使用，不能為社會再生產提供動力；看看圖24、圖25和表44，房地產資金之巨量已經成「災」了，那是真正的「國災」！

話說回來，「國災」不僅僅「災」在房地產業。工業企業投資效率雖然遠遠高過房地產，但總資產佔到規模以上工業企業44%的國有及國有控股工業企業其經營效率並非「無災」，2008年1至11月，全國國有及國有控股工業企業的虧損企業戶數為6,589家，佔「規模以上工業企業」虧損企業戶數的10.2%；虧損金額達3,199億元，佔「規模以上工業企業」虧損總金額的65.6%；相當於同時段國有及國有控股工業企業利潤總額的40%。2009年1至11月，國有及國有控股工業企業中的虧損企業共虧損金額1,454億元，佔「規模以上工業企業」虧損總金額的44.4%，相當於同時段國有及國有控股工業企業利潤總額的19%[68]。

68 見《中國統計摘要（2009）》、《中國統計摘要（2010）》。

「國災」不僅僅「災」在房地產業，也不僅「災」在部份國有及國有控股工業企業，十一年來稅收的年增幅平均達到20%，稅收佔GDP的比重從1998年的11%增長到2010年的18.4%，稅收增加絕對值達6.39萬億元。增加絕對值幾乎等於2005年一年的社會消費品零售總額、2009年社會消費品零售總額的一半——這變相影響到了居民購買力。

國債餘額增長也潛伏着危機：2000年至2009年的國債餘額年增幅是19%，2010年國債餘額超過了7萬億元，國債餘額相當於GDP的比重也要高達18%。我國財政特別是中央財政已經是越來越依賴發行國債。從1978到2010年，財政不出現赤字只發生在1979年、1981年、1985年、2007年這四個年頭。2009年和2010年的財政赤字分別達到7,400億元和6,495億元，在1978~2010年的赤字累計中佔去了37%。國家靠甚麼來彌補赤字？就靠發行國債。而這二十年來大量的基建和公共設施項目也在靠發行國債以解決資金問題，國債就越舉越多！怎樣還債呢？理論上是靠稅收來償還國債，所以稅收也就節節高地增長，但是，基建和公共設施項目投資是應該能帶來效益的，為投資建設發行的國債更需要創造出可預見的收入流量，然而恰恰就在這一點上，成了我國國債發行的潛在危機——我國的固定資產投資凡屬「政府行為」都基本不考慮「償還」，公共設施管理業的巨額投資打水漂、各地的軌道交通投資方興未艾卻對「還債」諱莫如深……這些都是「償債障礙」。如果百姓承買了只見投入不見收穫的建設國債，雖然償還是有着「國家保證」在，但只見投入不見收穫的國債償還其實就意味着納稅人需承擔更多的稅——是納稅人在為政府的「不當投資」買單！

十一年來稅收年均增幅19%、十一年來國債餘額年均增幅20%，原來是有這樣的關聯！

於是，一方面，我國的房地產業佔宏觀經濟成份越來越大，另一方面，我國的其他宏觀經濟層面也潛伏着重重危機，在此種形勢下，房地產業對我國宏觀經濟起的作用很可能就是兩個字：「引爆」！

救「災」嗎？救「災」的勝算有多大？這是沒有把握的事情。一來這種要通過數字才能反映的「災」很多人認識不了，其中也包括媒體；二來「反腐敗」始終是在大打折扣地「反」、「看人下菜」的反，人們對救「災」的信心很不足，因為大家都知道中國的「災」更多是腐敗造成的人為災難，不徹底反腐敗，「災」只能越演越烈。

「腐敗崩盤官先知」，所以，官員早就準備好了多國護照，「移民」首先是中國官員家屬在「移」。

那老百姓怎麼辦呢？

第十七章
「救救幹部！」

第一節　0.417億條搜索信息——「土地腐敗」

2010年4月底，由人民日報主辦的《人民論壇》對官場十大高危職業進行排名，「國土局長」以佔票62%，位列崗位風險系數之最。

當時將「土地腐敗」四字輸入谷歌搜索，搜索信息達4,170萬條。

據最高人民檢察院披露，2007年至2008年，全國檢察機關共查辦城鎮建設領域商業賄賂犯罪案件9,374件，發生在房地產開發、土地出讓等領域的案件佔78%。

據中華人民共和國監察部副部長介紹，自2009年7月到2010年4月底十個月的時間內，全國共受理工程建設領域舉報線索17,269件，立案9,188件，結案8,656件；給予黨政紀處分5,241人，其中地（廳）級57人，縣（處）級611人；移送司法機關處理3,058人。

2011年剛開春，國土資源部地籍管理司前監測與統計處處長沙志剛因受賄千餘萬元接受法庭審訊。他是繼2008年國土資源部辦公廳前主任呂國平落馬之後，國土資源部機關內又一高

官落馬。

在2009年和2010年被判刑的國土資源系統「上級別」的幹部還有：重慶市忠縣國土資源局原副局長葉國英、浙江省台州市國土資源局原局長劉長春、遼寧撫順市國土規劃局原局長江潤黎、浙江溫嶺市國土資源局原局長吳宗斌、副局長楊文斌、江西鷹潭市國土資源局原黨組成員陳福仁、江西省國土資源廳原副廳長李江華，安徽省馬鞍山市國土資源局原局長王海風，後兩人前者判無期，後者判死緩。

2010年近年末時，上海市住房保障和房屋管理局副局長陶校興被捕，陶校興1998年7月調任上海市房屋管理局副局長、上海市房屋土地資源管理局副局長，一直到2008年11月上海市房屋土地資源管理局拆分為「管土地的」和「管房產的」，陶校興「管土地」管了六年。至此，上海國土系統三巨頭——上海市房屋土地資源管理局原副局長陶校興，上海市房屋土地資源管理局原副局長殷國元，上海市房地產管理局土地利用管理處原處長朱文錦——在監獄聚首！

在「國土資源」上「犯事」的通常不可能是單個幹部犯事，於是，就有了江蘇無錫市國土資源局腐敗「窩案」，河北石家莊市國土資源局腐敗「窩案」……

「國土資源系統已成為腐敗易發、高發領域。」現任國土資源部部長徐紹史在2010年3月31日召開的全國國土資源系統黨風廉政建設工作會議上發出了這樣的感慨。

國土資源官員的前仆後繼，說明已經涉案的官員遠不是栽在土地上的最後一批官員。也是中國的房地產市場環境「高危」的佐證。

是我國的「土地出讓」制度直接促成了將「土地」與「腐敗」劃上了等號。「倒下幹部」前仆後繼，在眾多官員看來，是「不腐敗就是虧了」，在老百姓看來，「反腐敗」不過是看人下菜。

在2003年，中國出了兩樁震驚全國的與「土地」有關的大事：5月底，上海「東八塊」動遷居民將「周正毅事件」撕開了一個角，震驚了中國房地產界，也震動了中國官場。9月，國土資源部部長田鳳山被「雙規」，繼而因受賄罪被判無期徒刑。

但是，上海的周正毅案雖然爆發得「轟轟烈烈」，判得卻輕描淡寫。2004年6月，周正毅以虛報註冊資本罪和操縱證券交易價格罪被判刑三年，而作為周正毅事件的導火線——周正毅以「零」土地出讓金得到「東八塊」18萬平方米的土地在判決書上提也不提，不過政府以「未按時交付地價」為由，在周正毅被逮捕後的2003年9月收回了「東八塊」土地。

2006年，上海社保案又一次震驚全國。這個案件就是由土地和工程建設腐敗案而引出：商人張榮坤「通路」借得三十多億社保資金，獲得了滬杭高速公路上海段三十年的收益權。涉此案的級別最高官員有政治局委員陳良宇，另外還有眾多上海市委市政府官員也捲了進去。如原上海市勞動和社會保障局局長祝均一、原勞動和社會保障局社保基金監管處處長陸祺偉、原上海市委副秘書長和原市委辦公廳主任孫路一、原寶山區委書記、擔任過市委市政府辦公廳副主任的秦裕、原長寧區區長陳超賢等。有着大型國企背景的老總如新黃浦集團公司前董事長吳明烈、上海工業投資集團前總裁王國雄（曾任市委市政府辦公廳副主任、經委副主任）、申能集團副總經理王維工（曾任市委副秘書長、國

務院辦公廳秘書）、上海電氣集團股份有限公司前副總裁韓國璋、上海電氣集團股份有限公司前董事長王成明等也因捲入此案或被判死緩或無期徒刑。

但是，這些案都不公開審理，給人們的直覺：「重判」是不得已，應該還有「不便披露」的真相沒有披露出來。不僅社保案，周正毅案的重新審理也提供給了人們無限想像的空間：2006年5月，周正毅三年刑期已滿釋放出獄，同年10月（也就是陳良宇「案發」的同一個月）又被刑事拘留，據報道是上海市人民檢察院獲取了周正毅行賄和虛開增值稅專用發票犯罪的相關證據，2007年11月30日，上海第二中級人民法院以單位行賄罪、對企業人員行賄罪、虛開增值稅專用發票罪和挪用資金罪判處周正毅有期徒刑十六年。

問題出來了：2007年判周正毅的五項罪都是周正毅在2003年前即第一次逮捕前犯的，但2003年判周正毅有罪的判決書上只有「虛報註冊資本罪」和「操縱證券交易價格罪」兩項罪名，隔了四年「補判」周正毅五項罪名，法院難道就沒有犯瀆職罪？2007年「補判」的五項罪名中，有兩項是行賄罪，那周正毅又是向誰行賄的？至今「保密」。並且，2007年的判決書也還是隻字不提「東八塊」，似乎不提就能抹去人們的記憶！樁樁件件，都在提醒人們：周正毅案也許還有「三判」的可能呢！

2006年10月陳良宇被立案審查後不到一個月，上海市房地局土地利用處處長、陳良宇的親戚朱文錦「案發」，過了五個月，朱文錦的頂頭上司、主管了上海十年土地批租和舊城改造的上海市房地局副局長殷國元被雙規。

媒體一時頗為興奮，引一則當時的媒體報道：「從目前的

情況來看，殷國元的『落馬』，並不是一個單一事件，上海房地產領域將迎來一場淩厲的調查風暴。上海市一名國資背景的地產商說：『上海房地系統隱藏多年的土地出讓中的大案、要案，很可能陸續浮出水面。包括一些開發商，也可能跟着落馬。』」朱文錦最後是判了有期徒刑十五年，殷國元被判死緩。但「上海房地系統隱藏多年的土地出讓中的大案、要案，很可能陸續浮出水面」卻只是人們的一廂情願。

不見陳良宇案件最終是「高高舉起，輕輕放下」了嗎？

2006年9月25日，新華網第一時間公佈《中共中央決定對陳良宇嚴重違紀問題立案調查》，第二天新華網論壇發出的一個帖子在全國各網站轉瘋了，標題是〈陳良宇垮台帖創紀錄有感〉。開頭是這樣的：「中央查處陳良宇的消息，新華網9月25日中午12時58分3秒公佈，有網友在當日13時15分33秒在新華論壇轉帖，到25日晚上24時止，不到11個小時，這個帖子的點擊數創紀錄地達到了41萬8千多次，跟帖到22時止（論壇到晚上22時停止放帖），達到了4,563個。筆者觀察高峰時期，在新華論壇每刷新一次，點擊數就要增加一、二百次，跟帖就要增加四、五到十多個，有如人們在大街上舉行盛大遊行集會一樣熱鬧。如果說有甚麼事情能在人民群眾中『引起了強烈反響』，『陳良宇垮台』這才是真正地在人民群眾中引起了巨大反響，一時網評如潮。歷史應該記住這一天：2006年的9月25日，中國的反腐敗鬥爭取得了重大成果。」

但最終結果如何呢？

2008年4月11日15點20分27秒，新華網第一時間公佈《陳良宇一審兩項罪名獲刑18年》，到晚21點25分，新華網論壇關於此

消息的跟帖一共只有218個。2008年4月11日因關心陳良宇而跟帖的人只是2006年9月25日因關心陳良宇而跟帖的人的4.8%。

因為大家知道，「反腐敗鬥爭取得了重大成果」已經打了大大的折扣！

2009年6月15日，《鳳凰週刊》這樣報道了在獄中的陳良宇：「陳良宇在獄中享用20平方米的套間，內有單獨的洗手間，其中設有坐式馬桶和腳踏式沖水，並配有洗衣機。每日餐費達兩百元，可讀書寫作，可以不穿囚服。服刑後，陳良宇曾提出用個人的資金改善伙食，並開列所需食品單，如紅酒、桃仁等，但遭拒絕。陳良宇在秦城監獄編號是0702。」

這也是「中國特色反腐敗鬥爭」的一個結果。

第二節　法庭之上圍徽底下發生的搶劫

「我拿着政府批准的開發資格，開發306畝在建地產，目前價值8億元，但竟然在我不知道的情況下，在上海房地產熱火朝天的2003年，被徐匯區人民法院夥同許多行政部門偷偷拍賣給了徐匯區政府下屬的一家國有房地產公司。」2004年，上海泰瑞物業發展公司董事長周亞倫這樣告訴《商務週刊》記者。早在1995年，上海泰瑞物業發展公司就獲得了這306畝土地上所有在建建築物的法律權益。為此，從2004年到2010年，《商務週刊》幾乎每年都要圍繞「360畝土地」做一篇文章——谷歌中輸入「306畝土地」，反饋達70萬條，不過，這個案子至今沒有結局。

至今沒有結局，已經是大博弈的結果。這個案件曾經先後被上海市高級人民法院和中華人民共和國最高人民法院以「不予

受理」做了結。在周亞倫不懈努力下，特別是周亞倫協助公檢法系統獲取了公權力部門新的違法證據，才使得該案成為最高人民法院「破天荒」的「再審並撤銷本院生效判決」的案件。中華人民共和國最高人民法院確認了上海泰瑞物業發展公司作為原告的主體資格，指令上海市高級人民法院立案審理。

「新的違法證據」攤了出來，實在是觸目驚心。根據我國《憲法》、《土地管理法》和《拍賣法》有關規定，一個區級人民法院拍賣土地使用權就已經屬於違法，而以銀行為主體的眾多機構部門為了配合這種「拍賣」，不惜偽造和出示虛假金融票據和文件，參與造假金融票據和相關文件的機構之多、人數之廣、手段之赤裸大膽為新中國六十年來之鮮有。正在等待上海高院立案審理的周亞倫告訴《商務週刊》記者：「其實，我最擔心的還不是案件本身，而是在上海如此多的銀行、如此熟練地配合拍賣公司、評估公司和司法系統違法侵佔土地財產，一定程度說明此案絕非個案。」

這一切，發生在上海。上海，是中國文明程度最高的城市之一，百多年來上海人素以「講究辦事規則」、遵守商業道德聞名中國。

下面的事情，發生在北京，中國的首都。

「2001年9月27日，我們被人搶了！」2005年，香港嘉利來集團董事長對《鳳凰週刊》記者這樣說。

2001年9月27日，北京市外經貿委作出第627號《批覆》，同意北京嘉利來房地產有限公司更換股東。這一批覆將佔了北京嘉利來房地產有限公司60%股份的第一大股東香港嘉利來國際集團有限公司清出了局。這一清局過程速度極快，僅用了短短一

個星期時間，原北京嘉利來房地產有限公司就重組為北京美邦亞聯房地產有限公司——沒有嘉利來的甚麼事了！而與上海泰瑞公司遭遇過的如出一轍，香港嘉利來集團也是在「不知道的情況下」，在當90年代的爛尾項目到2000年時成了「京城一號地」的好項目、成交價可逾10億元人民幣時，被排擠出局。鬼使神差的是，北京美邦亞聯公司的股東之一香港美邦集團公司大概不知底裏，在新公司成立後還不到一星期，就拿着「京城一號地」去向嘉利來集團董事長穆軍兜售了！這下嘉利來集團才知道，自己佔了大股份的土地和工程項目已經被人搶走！

穆軍向北京外經貿委（2003年10月改為北京市商務局）的上司國家外經貿部（2003年3月改為商務部）提出行政複議申請，要求撤銷北京外經貿委的627號批覆。2002年7月，國家外經貿部發《行政複議決定書》函，撤銷627號批覆。這時，既是原北京嘉利來房地產有限公司股東之一又是北京美邦亞聯房地產有限公司股東之一的北京二商集團有限責任公司向法院提出行政訴訟，要求撤銷國家外經貿部的行政複議決定書（請注意，更換嘉利來股東的申請，也是二商集團提交的）。2003年12月，北京市第二中級人民法院一審判決商務部敗訴。堂堂中華人民共和國商務部敗在北京市商務局手下，此判決震驚全國，而對於嘉利來而言，商務部敗訴意味着原北京嘉利來房地產有限公司更換股東行為的合法，在嚴肅的法庭之上、在莊重的國徽底下，香港嘉利來國際集團的股權和投入資金被判「沒」了。

隨即，是商務部上訴了。再後，先是北京市高級人民法院將第二中級人民法院的一審撤銷，繼而二商集團再撤回對國家商務部的起訴……法院進進出出，案件反反覆覆，起訴撤訴像在玩

「過家家」。但是，香港嘉利來國際集團的股東權益和已經投進去的資金至今都沒有歸還。董事長穆軍說：「我不要錢了，但我要說法。」「我不要錢了，我要幹這樣一件公益事業——改善中國的商業生態環境！」

在中國，有一定社會地位的成功人士會與農婦秋菊一樣，在公權力面前只剩下了鍥而不捨的「討說法」，這是法律的悲哀。如果有誰認為，這也體現了成功人士和農婦「在法律面前人人平等」，那倒不如說，體現的是地地道道的「中國特色」。

「南周北穆」兩案都已經歷時了八、九年，都驚動了中國高層，都至今給不出一個說得過去的說法，但大家都心照不宣——無論「南周」案還是「北穆」案，都「上面有人」！

「皇上」沒有了一百年，但「上面」還在。「上面」是甚麼？沒有官方的解釋，但全國人民都知道，「上面」是真實的存在。

「上面」，這是能決定一級級官員福、祿、財運的人！只要幹部選拔制度不改革，幹部「出事」是必然的，雖然輪到誰「出局」是偶然的；只要土地制度不改革，官員「濕鞋」是必然的，雖然輪到誰「落水」是偶然的……

救救幹部！

請「上面」走開！

第五部份

彼弃此祭與彼祭此弃

第十八章
彼處的癰疽是此地的寶貝？

第一節　美國的「大動遷教訓」
——「藥物比疾病更糟糕」及如何改良「藥方」

本章資料數據引自《1900年以來的美國史》[69]、《美國人——民主的歷程》[70]、《美國的住房政策》[71]、《美國住宅法簡介》[72]。

全球最發達國家美國，其住房政策一直在調整中。這樣一個最富裕國家，近百年的住房政策調整主要是圍繞了中低收入家庭在展開。不是美國政府刻意要「為大多數人服務」，而是執政一方希望執政權不被「輪流」下去。

本世紀20年代末30年代初，美國經濟出現大蕭條，1925年時一年建造住宅90萬套，1933年只建造了6萬套，近200萬戶買房居民因無力償還貸款而喪失住房產權，約1,600家銀行因無法回收貸款而破產，住房問題成為影響經濟發展和社會穩定的一件大事。於是，從1933年到1937年，羅斯福政府在36個城市建造

---

69 《1900年以來的美國史》，〔美〕阿瑟．林克、威廉．卡頓著，劉緒貽等譯。
70 《美國人——民主的歷程》，〔美〕丹尼爾．J．布爾斯廷著，謝廷光譯。
71 林堅、馮長春摘自《國外城市規劃》98．2。
72 《上海房地》2001年第10期。

公共住宅，使2.17萬家庭住進新屋。1937年美國第五屆國會第一次會議通過了瓦格納——斯特高爾國有住宅法，根據這個法案，設立「聯邦平民房屋建設總處」（USHA），將中央政府的補貼制度化；內政部設立美國住宅管理局，負責發放住房長期貸款（最高可達住宅建築成本的100%），並確定公共住宅的成本、建築標準及住戶條件。

1937年到1940年，美國住宅管理局貸款援建住宅16.12萬套，從1939年到1942年，住宅管理局援建房屋佔了全國建築住宅的10%。美國住宅管理局在解決中低收入者住房問題上起了主導作用。據1941年12月31日統計，居住在美國住宅管理局所屬的公共住宅的家庭，平均家庭年收入837美元，每套住宅平均租金為每月12.64美元。而在1941年的美國，有31%的家庭平均收入在1,000美元以下，61%家庭平均收入在2,000美元以下。

1949年，杜魯門政府修訂了《國家住房法》，提出新的住房目標：「讓每一個美國人擁有合適的住宅和居住環境」，從而為清除貧民窟和建造廉價的窮人住房提供了大量聯邦基金，給低收入家庭提供了21.5萬套住房。

1954年，艾森豪威爾政府制定《住宅建設法》，根據此法，美國的「重建城市」計劃開始實施，實施此計劃有一個動聽的說法：「保證每一個美國家庭」在「經過精心規劃的、取消種族隔離的住宅區」內有一個「像樣的家和適於居住的環境」。這個計劃實施的結果很像當今中國的大規模城市改造：拆除舊建築，包括拆除商業建築和公共房屋設施，用新的城市中心代替原來的中心。但是這項計劃實行的結果是令人失望的。

「城市重建計劃的假定收益人——城市貧民，正在遭受比

以往更大的痛苦。」美國著名歷史學者、曾任美國國會圖書館館長的丹尼爾·J·布爾斯廷如是說。美國住宅建設專家查爾斯·艾布拉姆斯則承認在實施重建城市計劃中，「受苦最深的是窮人」，「在原地建造起來的新住宅價格太貴，原來的搬遷戶不能得益。」新建住宅的數目，估計不到拆毀住宅的1/4，使相當多的家庭生活在不安定的拆遷過渡期；新建的公寓或私人住宅多半取代了原來的低租金住宅，低收入家庭的生活成本增加，生活壓力增大。

美國社會學家赫伯特·甘斯特地搬到了波士頓一個將拆毀的貧民區「體察民情」，甘斯發現，「貧民窟」社區有其自身興旺發達的社區生活。在那裏，居民感到生活得自由自在；而政府對「清理和重整地基本身」的重視要超過對「地基上居民需要」的重視。這種「城市重建」計劃的結果是破壞了一個現存的社區，引起了個人無所適從的新問題。甘斯認為，政府的「重新開發」設想走進了誤區。兩年後，原波士頓貧民區居民再搬回政府修建的取代貧民窟的豪華公寓，一個臨床心理學家研究後發現，幾乎有一半婦女和1/3以上的男人，都患有嚴重的悲傷反應症或更糟糕的疾病。

美國的「重建和振興中心城市」的努力沒有收到期望的效果。丹尼爾·J·布爾斯廷對此評論：「這些失算的後果是災難性的。城市重建本應對人民有所幫助，但結果表明，藥物比疾病更為糟糕。」

然而美國政府沒有因噎廢食。

1961年，肯尼迪政府提出了由私人機構興建並出租低收入家庭住房的設想。鼓勵私營金融機構按照政府規定的比市場水平

低的利率向租賃性住宅項目提供貸款，而將此抵押權按照正常的市場行情出售給聯邦全國抵押協會，差額由聯邦政府補貼。從1961到1965年，約有9萬個住宅單位實施了此項計劃。

1965年，約翰遜政府在決定為低收入家庭提供24萬套公共住房的同時推出了新的租房補貼計劃。該計劃授權聯邦政府住房管理署向租住非公共住房的低收入家庭提供房租補貼，即「租金增補」計劃。

1966年，國會批准實施「租金增補」計劃。將低收入家庭用於住房支出的比例限定在其收入的20%，其餘租金部份的差額由政府提供。為保證計劃得以落實，特設立內閣級別的住房和城市發展部（簡稱HUD）。同年又通過《示範城市與都市區再發展法》，該法試圖集中改善貧民區整個居住環境，鼓勵對大約60~70個城市的貧民窟進行清理更新，聯邦撥款可達計劃與建築費用的80%。

尼克松任總統的上世紀60年代末，美國人的收入水平已經大大提高。美國有46%的家庭年收入超過1萬美元，19.2%的家庭年收入超過1.5萬美元。雖然還有8%的白人家庭、20%的非白人家庭的年收入不到3,000美元，但美國的貧富差距已經大大縮小，收入最高的5%的美國家庭所得總收入的百分比，從1940年的25.7%，下降到1969年的14.7%。

貧富差距縮小也仍需要解決窮人的住房問題。1974年8月即福特剛出任總統的當月，政府出台「住房與社區開發法」，其中最為矚目的是第8條款為低收入家庭交付住房租金提供信用擔保，由政府制定「公平市場租金標準」，按此標準該繳的房租如果超過家庭總收入的25%，超出部份由政府提供差額補貼。這

標誌着聯邦政府住房政策的改變，由以往的政府直接興建住房為主改變為鼓勵居民去租住房屋，既減輕了政府建房壓力，又不加重低收入家庭負擔。80年代又降低了政府制訂的「公平市場租金」，但將差額補貼標準降低到房租須超出家庭總收入的30%。從第8條款得益的是低收入家庭、62歲以上的孤寡老人、殘疾人士、無家可歸者等「弱勢群體」。對為低收入者提供出租房的業主則減免稅負。

里根政府上台後，繼續着「讓低收入階層能租得起住房」的努力。1987年，「低收入階層住房稅金信用計劃」推出，鼓勵私人開發和非營利機構興建供低收入家庭租用的住宅，對為低收入階層建造的租用房，實行稅金減免，據統計，政府每年為此計劃提供了約30億美元的財政補貼，不少項目獲得的稅金減免達到可承擔住宅項目成本的50%以上。

到80年代末，美國政府開始鼓勵普通人買房，規定凡購買四居室以下住宅的美國家庭，可獲得最高額度為10.7萬美元的抵押貸款，貸款期限最長為30年，對2.5萬美元以內的房價只需支付3%的首期款。超過部份也只需付5%的首期款，提前還貸不進行處罰。

通過諸如此類的努力，美國的私有住宅才得以從1940年的不到44%，發展到1970年的63%、1995年的65%。

美國在解決中低收入者的住房問題上作了很多努力，值得我們學習。雖然有些努力並沒有達到預定效果，但這不是我們不學習他們成功經驗的理由。

美國的教訓也該吸取，美國50年代靠大拆大建來「重建和振興中心城市」的努力並沒有成功。這告訴我們，居住環境的不

同也是生活方式的不同，選擇甚麼樣的生活方式，這是居民的自主選擇，旁人越俎代庖不得。而政府該做的，不是代替居民選擇，而是為居民能有更多選擇創造條件。

第二節　日、韓、英、德、法的土地政策教訓
——土地不能當普通商品看待

此章節引用的主要資料來自建設部研究院原高級工程師、建設部原城鄉建設經濟研究所研究員趙尚樸先生著於1996年的《歐美亞各國城市土地使用制度探究——城市土地使用制度研究》一書。

很多人知道，日本的地價在上世紀七、八十年代時是「天價」，這是日本大企業都成了「地主」的緣故。根據日本國土廳《國土統計要覽》統計，1977年，資本金在1億日元以上的6,124個大企業中，擁有土地7,836平方千米（上海全市面積6,340.5平方千米），是東京都面積2,146平方千米的3.65倍。其中，自己不利用專供倒賣的土地佔11.7%。

1955~1980年這二十五年間，日本批發物價上漲約兩倍，消費物價上漲約4倍，全國城市土地價格上漲約32倍。比工商經營高得多的盈利，誘使各行各業都來做土地生意。這十八年裏，不動產業的資產上升率是第一產業的14倍，是第二產業的8~12倍，是各種產業均值的7倍，比其自身上升143倍。不動產業這樣的資金上升率絕大多數與土地投機收益有關。在投機「需求」拉動下，日本地價普遍上漲。東京地價在1983~1988年這五年中上漲了近3倍，這樣上漲的結果，使得國土面積僅是美國的1/24的

日本，地價總值是美國的兩倍。

土地上漲無節制，城市公益性建築只能建到低地價地區；住宅只好修建到遠離市區的偏僻地方。土地壟斷和投機阻礙了城市正常發展，造成了社會新的不平等。到1988年，自民黨終於公開反省「我們自民黨在戰後的經濟恢復和起飛方面是成功的，可是在土地政策方面是失敗的」；「我們土地政策的錯誤，就錯在拿不是商品的土地當做商品來對待這一點上」[73]。1988年12月，經歷了由土地投機帶來嚴重社會問題的日本痛定思痛，在周密對比了世界各國土地政策以後，公佈拔本塞源的《土地基本法》，日本的土地政策由此發生劃時代的轉變，開始了使私有土地還原為具有公共性和社會性的資源的努力，並動用稅收槓桿來保證《土地基本法》的實施。自那以後，日本土地市場價格長期下跌，炒風不再。一直到2006年秋天，日本國稅廳公佈的數據才顯示了東京土地均價比上年上漲5.4%，而上年的上漲幅度是0.4%。「2007年底，六大城市土地價格僅相當於1991年高點的27.7%，絕對價格相當於25年前即1982年的水平」[74]。

韓國原來是日本殖民地。獨立後，土地政策沿襲日本。1960年以後，隨着工業化迅速發展，城市建設突飛猛進，土地投機也隨之開始。單就1978年一年，六大城市平均地價比上年增加79.1%，城市建設用地不足，造成了居民住宅的建造困難，韓國當政者終於認識到：「我們過去學習日本，各方面都打算超過和趕上他們，但是在土地方面再不能學日本了，只能拿他們當反面

73 見《歐美亞各國城市土地使用制度探索——城市土地使用制度研究》，趙尚樸著，頁25、26。

74 引號中文字見：《日本：控制貸款，擠破房地產泡沫》，人民網駐日本記者于青，2010年5月5日。

教員，改弦更張。對照這面不好的鏡子，走自己的路。」此後，韓國試着「走自己的路」。

1981年，韓國頒佈《宅地開發促進法》，確定了土地的公營開發政策，選了漢城（現首爾）周邊的木洞地區作為推廣《宅地開發促進法》試點。政府收購了434.5萬平方米土地中所有未開發農田和待開發土地，在這個試點區內，修建大量出租住宅，永久租賃給沒有住宅的平民。在這塊公有的土地上，開發事業全部公營，開發成果市民共享，開發利益返回城市。試點將解決眼下問題與市政的長遠規劃綜合考慮，一方面修建高密度居住區，緩解住房困難從而穩定了房價，一方面留有充份的公共用地，為今後發展儲存了空間。經過1983年到1988年六年的努力，木洞建設成12萬人口的居民區，入住2.66萬戶，其中70%供出售，30%出租。試點獲得了成功。到1989年，韓國80年代建造的263.4萬套住房中49.1%是國有公共機構所建。

1988年10月，韓國經濟結構調整會議向總統提出報告，指出：「土地必須為居住、生產活動、公益的目的而使用，土地的增值應該成為公共財產，不應成為投機對象。」一年後，韓國公佈有關土地利益分配的法律，即《關於居住用土地所有上限的法律》，《關於開發利益回收的法律》，《土地超過利得稅法》和《地價公示制度》，有力遏制了小部份人對土地的投機，保證了居民住房的土地供應。

為了解決產業工人等低收入群體的住房問題，韓國1981年就出台「關於小戶型住宅建設義務比率」政策，規定60平方米以下中小戶型住房不得低於50%的；1984年頒佈《租住房建設促進法》，促進了廉租房建設；1988年，《200萬戶住宅建設計劃》

開始實施，最低收入階層由政府提供85%的投資，建設永久性租住房，低收入階層由國民住宅基金出資建設租住房和小戶型房；為了應對21世紀初葉的房價上漲，韓國政府從2001年到2003年建成20萬套國民租住房，受惠對象為達不到上年度城市居民家庭平均收入水平70%或50%水平的無房戶。從1980年到2002年，韓國共建成1,003.8萬套住宅，住房普及率從1990年的92.4%，提高到2002年106%的水平（韓國人口4,700萬）[75]。

韓國就這樣從「土地公營開發」着手，通過「走自己的路」成功地解決了居民住房問題。

瑞典的斯德哥爾摩在18世紀前就實行土地公有制，以後因租地給市民演變為土地私有制，1950年以後又恢復公有制，城市商業區50%以上土地、居住區70%以上土地是政府所有，不屬政府所有的不可轉賣只可出租。

新加坡是用非商品交易的行政行為進行土地收購。到90年代前期，全國54%是國有地，27%是公有土地由國家租給國家機關使用，少量土地租給民間。

趙尚樸先生的研究認為：「土地是有限量的資源，是人民生產生活和社會活動的基礎，是不能移動的，不可或缺的，並且不能『擴大再生產』。土地的價值是依社會資本的投入和公共服務的供給產生的，是和其他土地利用形態相互影響而增加價值的，並不是由某個單位或個人製造的。」「城市土地由於社會資本的投入和公共服務的供給而產生了價值，並且和其他的土地利用形態互相影響而增加了價值。因此，土地是具有公共性和社會

75 見《韓國住房政策的歷史演變及啓示》，康青松著，《國際經貿探索》，2009年第4期。

性的資源，和其他生產性商品有完全不同的特性。土地不能和一般商品那樣按自由的市場機制交易和轉賣……這些觀點，雖然認識它的時間先後不同，深度不同，但已經成為世界各國的共同認識則是肯定的。」

趙尚樸先生在該書中用大量數據資料證明，「英、法、德等國把土地政策的重心放在不讓土地成為私有財產上，所以這些國家的土地政策是比較成功的。地價基本穩定、上漲率不高。由於惜售、居奇、炒地皮、多佔不用、隱性市場等歪風得到遏制，靠佔用土地謀取暴利的行為就沒有市場，土地合理利用就容易實現」。

他舉例：「英、德、法等國採用漸變的辦法，一方面採用立法、行政、稅收等社會化的手段使城市土地的使用納入社會化的軌道，另一方面，通過土地收購和發動先買權等辦法，用發給補償金的辦法擴大公有地。」所謂「先買權」，就是指在買賣雙方準備進行不動產交易但還未交易時，政府享有排除其他買者、優先購買的權利。「英國的土地公有化分為兩個部份。即土地的全面公有化和土地的部份公有化。」全面公有化指擴大公有用地，把土地所有權逐步轉移為國家所有或公共團體所有，成為公共用地；部份公有化指在承認土地私有狀態下，通過土地開發權公共化，把土地的開發利益（即土地增值部份）用土地開發稅的形式返還社會，稅率佔開發增值部份的60%~80%。

趙尚樸先生用他的研究成果告誡人們，那些「認為土地應該是商品，應該通過以經濟為槓桿的辦法達到土地合理利用的目的」的論點，「在英、法、德、日、瑞典等國早已過時的了。他們現在正在千方百計以公有地為槓桿促使土地合理利用，由於我

們消息閉塞，有些同志還不知道」。「土地私有制條件下……出現過投機有功的言論，那都是舊皇曆了……現在，禁止土地投機已成為各國的共識，只是有些人還不知道罷了。」

土地不是普通商品，西方國家認識這個道理是花了代價的。然而我國的「土地出讓」政策出台沒有多久，就將土地變成了少數人的囊中之物，變成了少數人的「流動資產」（因為土地一直在轉讓）和暴富源頭。

在日韓等國，一旦土地問題造成社會失控，政府官員成了責無旁貸的反省者，他們要受國民的責難，他們要對後果負責——以自己的官位為代價來負責。而在中國，掌握了土地出讓權的政府官員因權力而不可一世，成為「追富族」必須巴結的群體，當「官員族」和「追富族」形成了利益鏈，利益鏈中的官員不太可能下台，即使個別人會因此收監，那是萬不得已。

第三節　香港土地制度的要害

世界上大多數國家是實行土地私有制的，但同時，大多數國家不允許土地單獨買賣，而只能與附在土地上的建築物一起買賣，這稱為「不動產交易」。

如允許土地單獨買賣，結果就會像日本從1955~1980年這二十五年間一樣瘋狂、像韓國上世紀70年代一樣瘋狂，像今天的中國一樣瘋狂。

有人會反駁：中國現時的土地制度又不是自己杜撰的，那是香港有先例的。

可說到點子上了！但你知道香港這套制度是怎麼來的？不

是從英國承繼過來的。英國本土沒有「租地皮」的概念，英國法律把建築物和土地統一視為「不動產」。

也不是從其他英屬殖民地照搬過來的。

19世紀20年代，英國往南非開普敦移民。移民的初衷是為了抗衡布爾人社會、增加效忠英國的力量，同時也為了緩和國內的就業問題，當時英國政府採取的土地政策是讓新移民都成為向「女皇陛下」租借「公共土地」的農場主。

在17世紀英屬北美弗吉尼亞，為了引進更多移民人口，實行「計口授地」的制度，任何人每向殖民地運送一人，便可得到50英畝土地，並只需繳納一先令免役地稅，由於當時英屬印度群島上一個人創造的利潤相當於英國本土上七個人創造的利潤，所以英政府希望在北美洲南部也能引進更多人數創造高利潤[76]。

這些例子說明，英國殖民地的土地制度有一個宗旨，即「因地制宜」。

1840年以後，港英當局制訂的土地制度也是「因地制宜」的。香港這塊「地」性質與開普敦、弗吉尼亞不相同，土地政策也就不一樣。香港與開普敦、與弗吉尼亞最大的不同在哪裏？在於法理上，香港土地所有權從未落到英國人手中。香港是「租」給英國，而不是「送」給英國。所謂「割讓」香港，就是指大清王室對土地使用權的出讓。

1842年8月29日《南京條約》簽訂。條約中，「大皇帝準將香港一島給予大英國君主暨嗣後世襲主位者，常遠據守主掌，任便立法治理」這句話前面還有一句話：「因大英商船遠路涉洋，

---

76 創造利潤數見《論英國的公共收入與貿易》，〔英〕查爾斯·達維南特1698年著，1995年商務版，根據倫敦聖保羅教堂1698年版譯。

往往有損壞須修補者，自應給予沿海一處，以便修船及存守所用物料。」這兩句話用「大皇帝」的口吻大白話解讀，是挺「高姿態」的：英國人千里迢迢的來了，船隻難免有損壞，在沿海給人家一塊修船和儲存修船材料的地方，也是應該的。就把香港這個島給英國人去守着去掌管着，他想怎麼治就怎麼治吧。大皇帝我批准了！而在此前一個月，「大皇帝」已「諭知耆英」：「將香港地方，暫行賞借；並許以閩、浙沿海，暫准通市[77]。」這姿態就更高了：香港是「賞借」出去的！

後人可以嘲笑道光帝的「死要面子」，但這面子的確沒有撕破，香港的所有權就是中國的！「穿鼻草約」上從未見過代表大清王室的琦善的簽字，就說明香港在法理上沒有被「割」出去！

強調這些，是為了證明這樣一點：港英當局一開始實行的土地政策就因為香港是「借來的」而立足於要在短期內爭取「女王利益最大化」，要在短期內爭取利益最大化，則更要「以快為主」盡多地掠奪香港的土地資源。

南京條約是1842年8月簽訂、1843年6月交換批准的，香港也是在1843年由首任港督璞鼎查宣佈為殖民地、受英國殖民地部（亦稱理藩部）管轄的。但大大沒有道理的是，由英國人出面來出賣香港土地，卻從1841年6月14日就開始了！那天，義律在澳門公開拍賣了香港33塊土地，共九英畝。拍賣收入3,272.1英鎊（馮邦彥，2001）。3,272.1英鎊相當於1842年維多利亞女王20天的個人收入、坎特伯雷大主教62天的個人收入，而當時英國的

---

77 見《籌辦夷務始末》〔道光朝〕第四冊）。

普通居民人均生活費用只是每年5.7英鎊、每天3.75便士！[78]。

不否認，英國「以法治國」有傳統的，但他們以殖民者的身份踏上別國土地，是不避諱當強盜的。義律剛在香港落腳就在沒有任何法律依據下急吼吼拍賣中國的土地，最重要的原因是迫切需要用賣地錢維持他那不合法的、連英國政府也不肯承認的「執政府」。

香港租借出去以後，港英政府開始着手登記本地私人擁有的土地，這可並不是他們在「重視私人產權」，而是港英政府需要在盡快確認私有土地之後，確認還有多少「公地」，「公地」，才是港英政府以後可供「出讓」、能以地生財的資本！

社會科學文獻出版社2006年出版的《城市競爭力藍皮書——中國城市競爭力報告No.4》一書中，揭露了香港土地制度「損害港人、利港英當局」的實質：「同年（指1841年，引者註）10月15日，香港政府又宣佈土地承購者必須交納地租，城區土地每年每英畝20英鎊。1843年8月又規定建築用地的批租年期為75年。1848年開始徵收差餉，城區按屋租每百元收13元5角，主要用於警察的開支。據估計，1881年香港政府賣地與地產稅收入為42.53萬元，約佔政府財政收入的1/3。1941年以前，地產業的經營方式是置業收租，這一行業利潤豐厚。地產投機進一步引發物業價格上升，1877~1881年上半年，地價樓價上升六倍。」

是的，就是因為香港是「租」來的，能有無本買賣做為甚麼不做它到山窮水盡？怡和洋行最早參與了在香港買地，到二戰前，怡和麾下的置地集團一度壟斷了港島地產業70%左右的資

78 英國女王等人的收入數目見《世界史資料叢刊》，《1815~1870年的英國》，1961年商務版。

產[79]。知道怡和洋行是誰創辦的嗎？就是那個親自在倫敦游說英國政府與滿清開戰的威廉·渣甸，在林則徐沒收的兩萬多箱鴉片中有他的1/3！

山窮水盡地「發展」房地產，消耗性地利用香港土地資源，致使一直到上世紀60年代，香港居民也並不富裕，只不過有着更窮得多的大陸居民墊底，「逃港」竟成為大陸居民的「脫貧之路」。以後香港是繁榮了，然而香港買房的中產階級長久以來都在為英國財團打工——英國財團是香港最大的土地擁有者，只要港人買了房，英國財團就要來分享港人的收入。

這與今天中國驚人地相似——中國大陸的房產地產也掌握在小部份人手中，大陸普通老百姓想買房「享受生活」，這小部份人也要來共享你的收入。還不如香港的是，香港居民還有着不買房去租房的選擇，中國大陸居民連這點選擇也因為「大動遷」而被剝奪！香港農地在轉讓成工商用地過程中還成全了一批農民致富，有些農民甚至成為富豪，中國的農民因為土地從政府手中出讓時的極度便宜，根本不可能因「地」致富。

趙尚樸先生苦口婆心勸說：「衷心希望我國的城市土地使用制度能夠揚長避短、謹慎從事，避免再走歷史上形形色色的彎路；不要只以為香港的辦法好，要博採世界各國之長；不要一葉障目，要既看樹木也看森林，既着眼於現在，也瞻望將來。」

聽得進嗎？當然聽不進。所以，從事城市土地管理的人極少知道趙尚樸。而他們是應該知道他的：中國有份量的對各國土地制度的研究也就只有趙尚樸才花了踏踏實實真功夫。

---

79 見苗壯等着：《香港房地產市場》，頁37。

第十九章

「商用」、「宅用」不容「搗漿糊」

——「彼」土地市場與「此」土地市場的分野

在市場經濟社會中，居住用地和商業用地的地價是嚴格區分開的，商業地價很高，高出住宅地價少則幾倍多則幾十百多倍，這很正常，這就叫市場。因為商業用地的盈利比住宅用地盈利大得多，「好地段」的商業用地盈利之豐厚是住宅用地無法比擬的。

表45：80年代末歐美亞城市土地價格

	東京	巴黎	台北	大阪	漢城	倫敦	法蘭克福	舊金山
住宅地價(日元/m²)	1,080,000	489,200	261,905	227,060	51,480	35,964	32,448	19,599
商業地價(日元/m²)	14,800,000	1,174,080	1,047,618	6,100,000	1,084,200	5,565,930	150,072	352,783
住宅 商業	7.3%	41.7%	25.0%	3.7%	4.7%	0.6%	21.6%	5.6%
住宅地價(折1988年人民幣，單位：元/m²)	31,409	14,227	7,617	6,603	1,497	1,046	943	570
商業地價(折1988年人民幣，單位：元/m²)	430,414	34,145	30,467	177,400	31,531	161,868	4,364	10,260

資料來源：趙尚樸：《歐美亞各國城市土地使用制度探索——城市土地使用制度研究》，1996年中國城市出版社出版發行

表45用日元標價，引自趙尚樸先生的原文。趙尚樸早年在日本早稻田留學，與東京建設規劃部門官員關係熟稔。

本書作者將日元折成了1988年人民幣。

從表39可以看到：「資本主義」國家中除了日本，城市的住宅地價並沒有漲到天價，與這些國家的居民收入相比，他們的住宅地價才真正是便宜，如果折成樓面價，那就還要便宜！只有拉開商業地價和住宅地價差距，居民的住宅才不會被商業地價水漲船高地帶上去，即使日本在上世紀六、七十年代地價飛漲，商業地價和住宅地價還是要相差13倍。

相比較下來，日本國民雖然也受地價上漲之苦，但日本財團主要賺的土地投機錢還是來自商業用地。而我國的土地利益集團主要賺的是居民的錢，是將普通居民都當成案板上的肉在斬。

我國的城市土地制度變更是從國有土地所有權一下跳到單位私人可以得到「有期限的所有權」的使用權，商業地價與住宅地價從來沒有像樣地區分過，只要是「協議出讓」，價格都是大家好商量。一直到2004年和2005年，上海住宅用地和商業用地都還有「協議出讓」在發生，而上海的工業用地一直到2006年還是在「協議出讓」。即使不搞「協議出讓」而進行「招投標」，上海中心城區鑽石地段的土地價格也能「招」、「投」出個不可想像的低價。

查看上海房地產估價師協會網站登載的《上海市有償使用地塊一覽表》（此表反映土地一級市場向全社會出讓土地情況，出讓對象不僅是房地產商），2003年5月22日，出讓二級地段福建中路以東九江路以南（距離南京東路永安公司步行二分鐘）的土地6,713平方米為商業用地，中標價每平方米6,252元人民幣

（樓面價）；2003年9月15日，出讓二級地段金陵東路西藏路口（離大世界步行三、四分鐘）的土地3,998平方米為商業用地，中標價每平方米6,631元（樓面價）；2003年12月31日；出讓四級地段虹口提籃橋2.3萬平方米商住樓用地，中標價每平方米4,170元人民幣（樓面價）。

2004年12月30日，掛牌出讓三級地段豫園附近會館弄土地1.17萬平方米為商業用地，中標價每平方米14,133元人民幣（樓面價）。

2005年6月23日，公開招標出讓三級地段北外灘匯山碼頭東塊3.5萬平方米土地為商務辦公用地，政府實收出讓金每平方米10,366元人民幣（樓面價），按照出讓金是中標價30%的標準計算，中標價是每平方米34,554元人民幣（樓面價）——這便是曾經準備建造「世界第一摩天輪」、「黃浦江邊又一座景觀性、標誌性、文化娛樂性建築」的地塊（此地塊已於2006年12月30日被上海市人民政府收回後重新出讓）。

2005年2月23日，掛牌出讓四級地段虹口多倫路（四川北路原內山書店附近）商務辦公用地4.2萬平方米，政府實收出讓金每平方米1,175元人民幣（樓面價），按照出讓金是中標價30%的標準計算，中標價是每平方米3,917元人民幣（樓面價）。

「地價漲帶動房價漲？」那商業地價這麼便宜房價就不該漲了！

所以，所謂「經濟發展了地價應該上漲」是有條件、有尺度的，而居民住宅用地與商業用地要嚴格區分、住宅用地價要遠遠低於商業用地價，這才是發達國家和地區的市場慣例。

《80年代末歐美亞城市土地價格》（表45）反映：東京地價最高，商業地價高到相當於每平方米43萬元人民幣（1988年匯

率）。但是，即使東京土地價高漲，住宅用地價格只是高漲的商業用地的7.3%，大阪是3.7%。住宅用地每平方米合1988年人民幣3.1萬元（東京）和0.67萬元（大阪）。而巴黎住房用地價相當於商業用地價的42%，折當時人民幣1.4萬元；其餘國家和地區都不超過萬元人民幣，洛杉磯只需570元人民幣，法蘭克福943元人民幣。

商用地和宅用地，須拉大價差才屬正常。將各發達國家和地區商業地價與近二十年來的上海商用地價做對比，清楚感覺到2007年以前的上海商用地有多麼便宜！當然，便宜也就便宜在土地一級市場上，即政府直接出讓的市場上。這一來反映了我國剛開始出讓土地時的確還缺乏關於土地的價值觀念，二來也說明政府的土地出讓由於大多出讓給「熟面孔」，原本就不打算收高價的。只是在上海九江路、金陵路、豫園這些黃金鑽石寶地的「首出讓」價格如此便宜，「為甚麼會這麼便宜」就給大家留下了豐富的想像空間。

我們這裏對土地價格一向不喜歡清晰透明化。不清晰不透明便利以後的土地轉讓。但土地價格不清晰透明化，直接造成了上海住宅用地的定價極不規範。2004年3月12日七級地段嘉定江橋鎮7.132萬平方米的商品住宅用地公開招標價是每平方米樓面價1,665.3元[80]，然而，同年和隔年在同一個鎮上政府建造的「示範居住區」，樓面價只有每平方米13.6~20.1元[81]，這與商品住

80 見《上海市有償使用地塊一覽表（2004）》。

81 2004年7月12日，公開招標出讓同地段嘉定江橋2號地塊11.85萬平方米土地，用來建造「中低價『四高』示範居住區」，中標價每平方米樓面價20.6元。2005年6月15日、6月21日和10月26日，公開招標出讓嘉定江橋5號地塊13.09萬平方米、6號地塊7.74萬平方米和9號地塊10.93萬平方米土地，用途同前，中標價分別是每平方米樓面價16.5元、20.1元、13.6元。

宅樓面價要相差80多倍到120多倍，這些土地都是經過公開招標的、政府收取了土地出讓金（佔土地總價30%）和土地開發成本費（佔土地總價70%）的，也就是說，土地開發成本都已經包括在內的！十幾元的地價到底是怎麼定的？根據甚麼定的？都沒有個說法。

同一個鎮上的土地，同樣的土地用途，樓面價懸殊達一百倍，真是匪夷所思。不知道在樓面地價懸殊的不同地塊上，農民得到的「徵用價」是否也這樣懸殊？另外，「示範居住區」顧名思義，應該是先示範後推廣的，那麼，這「示範居住區」每平方米十幾元、二十元的樓面地價是否也應該推廣？

九級地段金山縣亭林鎮有101.69萬平方米土地是2005年6月9日批准投入使用的，這101.69萬平方米土地的建設用地面積是64.25萬平方米，帶徵地面積是37.44萬平方米，用途為造「中低價普通商品房」，出讓方式是「項目招標」，中標總價6.8億元，根據容積率1.2計算，規劃建築面積77.097萬平方米，中標樓面價是每平方米882元[82]。問題在於同年11月1日，這64.25萬平方米土地又在一級市場再一次招標出讓，這次是「公開招標」出讓，用途是造「商品住宅」（出讓合同號：滬金房地〔2005〕282號）[83]。

82 見上海市房屋土地資源信息中心網《上海市城鎮房地產開發土地供應和開發利用情況向社會公佈情況匯總表》第187項。

83 見上海市房地產估價師協會網站2005年12月的《上海市有償使用地塊一覽表》。

表46：上海金山亭林鎮2005年同一地塊兩次出讓的不同土地出讓價

出讓時間	出讓面積(公頃)	出讓總價(億元)	土地出讓金(億元)	樓面出讓單價(元)	出讓用途	招標形式
2005.6.9	64.2475	6.8	2.04	882	中低價商品房	項目招標
2005.11.1	64.2475	0.6425	0.1927	100	商品住宅	公開招標

資料來源：

1.《上海市城鎮房地產開發土地供應和開發利用情況向社會公佈情況匯總表》第187項，

2. 上海市房地產估價師協會網站2005年12月發佈的《上海市有償使用地塊一覽表》

在這同一塊土地上，2005年6月9日的土地使用權出讓金是2.04億元、土地出讓總價是6.8億元；2005年11月1日的土地使用權出讓金是1,927.4萬元，按土地出讓金是土地出讓總價的30%計算，這64.25公頃土地的出讓總價6,425萬元。出讓單價分別為：6月9日是每平方米882元（按規劃建築面積77.097平方米計算），11月1日是每平方米100元（註明容積率為1）。

於是，我們不知道這64.25萬平方米的土地出讓到底以2005年6月9日的土地使用權出讓金和土地總價為准，還是以2005年11月1日的土地使用權出讓金和土地總價為准？相隔不過五個月，土地總價相差6.16億元，土地單價相差782元。並且，是造「商品住宅」的土地要比造「中低價商品房」的土地價錢低！

以上的土地出讓都是在土地一級市場上發生。土地一級市場的定價如此隨心所欲，所有的市場經濟國家都不可能見到。因為市場經濟國家的地價制訂無法「打悶包」到如此程度。還是以

美國為例，美國在土地利用規劃的編制階段，就詳細劃定各地域地區的土地應該如何利用，相鄰的土地，該建住宅的不准建商店，該建營業性用房的不准建非營業性構築物，在要向國民公示的規劃圖上，任何人都能一目了然看到每一塊土地的不動產價格，從而在根本上消除了土地投機的可能性。我國不是要同國際接軌嗎？為甚麼在土地的規劃利用上硬是不肯「接軌」，而在土地出讓上迫不及待地去與香港「接軌」呢？

第二十章

土地儲備

——彼市場與此市場的不同操作

第一節　土地儲備：目的不同，結果不同

我們的土地儲備制度也是從香港引入的。

其實各國都有土地儲備制度，但儲備土地的目的不一樣，結果也就不一樣。

歐美亞各國儲備土地，目的是為了能讓土地在政府統一規劃下得到利用，以改變在「看不見的手」下進行土地交易時容易造成土地利用無序、房地產商在城市建設中「見縫插針」、的局面。而城市建設的「政府規劃」，是城市建設包括土地儲備必須遵循的規矩方圓：歐美各國都極為重視，並制定得極為詳盡。譬如美國對所有的城市地域都限定了用途，在城市規劃圖上根據使用功能編號並加以色別區分，「儲備土地」也就有序透明。

土地儲備制度在香港：是為政府壟斷一級市場服務的。

港英政府壟斷土地一級市場，是不讓他人染指土地利益，是要讓香港的土地財富在租界期內全面、徹底為港英當局的利益服務。土地儲備，是為了控制土地供應的閥門，掌握了這個閥門，土地財富就流不走。

我們移植了這個制度。移植這個制度很容易——原本就是強勢政府，壟斷土地一級市場不費吹灰之力。如果此地政府能在壟斷土地一級市場後將所得利益「為人民服務」，那倒不失為是個好制度。

但問題是，不費吹灰之力能壟斷土地一級市場的大陸地方政府官員，不想這麼做。

如果大陸地方政府儲備土地的目的單純是為了「讓土地增值」，那乾脆像1997年前的香港那樣，先動用政府力量集中土地資源，到土地出讓時只有市場交易一條路（勾地制度實施時彭定康們已回家了），出價高者得地，不搞甚麼「協議出讓」，並狠狠地收費收稅，這倒也說得過去；但事實證明官員對房地產業的收稅收費興趣並不大，甚至對土地實行嚴格管理和市場化管理的興趣都不大——本來「出價高者得地」是最簡便最市場化的土地出讓辦法，但此地政府此刻需要的不是「簡便」，而是「靈活」，「協議出讓」很「靈活」了，「招標」也可以操作得「靈活」的，公開招標、項目招標、邀請招標、普通招標……，都各有各的「靈活」。

如果說港英政府時的香港土地儲備是為了集中政府力量全面壟斷土地一級市場，此地倒像是在搞土地儲備多中心制，像上海，各區都有土地儲備機構，十九個區縣就有十九個土地儲備機構，十九個區縣都有出讓土地的權利——出讓土地的合同都出具於區縣；這還不算，還成立了「世博土地儲備中心」，專門負責收購、儲備和經營管理世博會展區的土地，而具體的運作，又委託給世博土地控股有限公司。這麼多的名堂，令人眼花繚亂，其實目的只是一個，就是要達到土地利益在市、區兩級權力層和相

關利益層面的分享。如果說，香港的土地儲備畢竟還是在比較健全的法律法規制約下進行、香港的土地儲備是「依法儲備」，那麼大陸的土地儲備則是在政府行為不受監督的前提下進行，到頭來總有相當部份的土地利益「儲備」進了私人口袋。

當社會不尚「法治」，當政府權力不能受到實質性的監督，那麼，只要名義上屬於「全民」的土地投入了商業運作，這種商業運作的得益者只能是掌握權力的個人，而不可能是「全民」。無論「土地出讓」還是「土地儲備」，無一例外，

第二節 「土地儲備三原則」利了誰？

在上海，「土地儲備」的說法十幾年前就有了。

1996年8月，我國第一家土地儲備機構——上海市土地發展中心成立，其職能就是「在本市區域範圍內實施土地儲備，負責儲備地塊的前期開發，承辦儲備地塊按計劃供應的前期準備工作」。1997年3月，上海市房屋土地管理局和上海市財政局聯合推出《上海市國有土地使用權收購、儲備、出讓試行辦法》（以下簡稱《試行辦法》），《試行辦法》「適用於本市範圍內未經土地使用權出讓的國有土地或土地使用權出讓後應當依法收回的國有土地」。《試行辦法》中「所稱收購，是指由上海市房屋土地管理局依法徵用土地、置換土地、收回國有土地使用權的行為」，「所稱儲備，是指市政府對收購、收回的土地進行前期開發，並予以儲存的行為」，「所稱出讓，是指市政府依法將儲存土地的使用權在一定年限內有償讓與土地使用者的行為」。「列入市政府舊區改造計劃的危房、棚戶、簡屋、二級舊里密集（建

築面積佔總量70%以上，其中危房、棚戶、簡屋建築面積佔總量50%以上）地區」也屬於「可以收購的國有土地使用權範圍」。

請看清楚了！土地儲備的前提是先要進行徵用、置換、收回國有土地使用權，沒有這些前提也就沒有土地可以儲備。於是，土地儲備制度與城市居民最有關係之處就在於你住的房子下面的土地隨時有可能被徵用、置換，而徵用和置換是不需徵得你同意的；土地系統官員參與了徵用和置換全過程，為甚麼是這塊土地被徵用和被置換，一句「國家需要」就回答了一切。誰來核實「國家是否需要」？沒有人做這件事，也不會讓人來做這件事的。這樣一來，公民的基本居住權就得不到保障，即使都是住在自己的房子裏，也缺乏安全感。

在《試行辦法》中，第15條是「開發商儲備」條文，這也是用法規形式給了房地產開發商儲備土地的權利，許可房地產商可以「對合同建設期滿未開發的土地以城市綠地方式進行土地儲備」，並「對一次性支付上述地塊土地出讓金有困難的」，可申請辦理「儲備期分期付款」。

「土地儲備」對於中國的老百姓而言，影響幾乎都是負面的，但對房地產商來講，卻是「福音」。

《試行辦法》制定了「土地儲備三原則」。第一原則是「地價趨升原則」，指「儲備土地要綜合規劃用地性質、升值趨勢等潛在價值因素，避免風險，確保國有資產安全性。」第二原則是「平價原則」，指「收購土地的價格以當前土地市場相應價的平價計算」。第三原則是「效益原則」，指「儲備土地目的是調節土地市場供應關係，使國有土地在滾動開發中增值，提高經濟效益」。

分析一下這「三原則」：

「地價趨升原則」是為了「確保國有資產安全性」，那城市居民的資產安全性怎樣保證？「地價趨升」是土地被徵用被置換以後發生的，對於城市居民住房下的土地，不到被徵用後價格不會「給力」地「趨升」。「地價趨升」不會落到居民口袋中的。

「效益原則」和「平價原則」對於輪到宅基地被列入「可以收購的國有土地使用權範圍」的普通居民來講，是地道的「吃虧原則」！政府收購國有土地本是為了「升值」，為了有「經濟效益」，這樣，普通居民只能接受「平價收購」，由於房價總是先於地價上漲，用「當前土地市場」的平價收購居民居住地，居民就明擺着吃虧了！

至於政府準備自己開發和交與房地產商開發的「升值地塊」，政府的「收購」就不是為了真正的「儲備」，但有時需借「儲備」的名義（見本章第三節「土地儲備——醉翁之意不在酒」）。政府一手把土地收購進來，一手就把土地出讓出去，同時把舊城改造中居民的安置問題也推之門外——這是在出讓土地使用權的同時，把居住在土地上的人和房子的命運也出讓給了房地產商！

在政府和房地產商的觥籌交錯中，上海中心城區的土地被出讓完了——幾年前，報載「盧灣區最後一塊土地出讓完畢」，可是居住在這塊土地上的人們對自己身下的這塊土地有沒有被出讓、出讓給誰是渾然不覺的，他們自以為居住權是得到憲法保障的，也就不存在要探究「自家的房子坐落在誰家的地皮上」的意識，直到有一天，房地產商持着土地使用權證來趕他們跑了，放火放水扔磚頭瓦片來「嚇唬」他們了，他們才知道自己的一紙房

屋產權證根本敵不過人家的土地使用權證！打官司嗎？對不起，法院是不接拆遷官司的，一接官司政府就避免不了尷尬——通過政府出讓土地讓房地產商得到了土地使用權，而居住在這塊土地上的居民對土地上房屋的使用權和居住權並未滅失，對同一塊土地都持有使用權利的雙方其利益是水火不容：一方憑着「土地使用權證」要將原住民盡快趕走，一方握着「房產證」或再加上「土地使用權證」不肯走，政府是這種對立局面的製造者，你讓法院怎麼接這個官司？

這樣的土地儲備、土地出讓、土地收購，到底對誰有利？

第三節　土地儲備——醉翁之意不在酒

1996年8月成立的上海土地發展中心到2002年一共收購了92萬平方米土地，儲備管理市批帶徵地148公頃[84]。

六年收購92萬平方米，平均每年只收購15萬平方米！而根據《中國統計年鑒》統計數據，上海房地產業購置的土地面積一年最少也有300多萬平方米；根據上海房屋土地資源管理局信息中心提供的信息，房屋土地資源管理局光在2004年和2005年供應給房地產商的土地面積每年就有3,000多萬平方米。土地發展中心儲備的由政府收購來的土地面積相對於政府供應的土地面積，可謂杯水車薪。

從2003年開始，上海每年儲備了多少土地、每項儲備土地的詳細內容都不得知，但知道政府對「土地儲備」感興趣。2004

84　見《上海年鑒（2003）》「企事業信息卷」。

年6月，上海出台「上海市土地儲備辦法」，以替代1997年3月的《上海市國有土地使用權收購、儲備、出讓試行辦法》。稱「本辦法所稱的土地儲備，是指市、區（縣）政府委託土地儲備機構，依據土地利用總體規劃、城市規劃和土地儲備計劃，對依法徵用、收回、收購或者圍墾的土地，先通過實施徵地補償安置、房屋拆遷補償安置或者必要的基礎性建設等予以存儲，再按照土地供應計劃交付供地的行為」。

土地儲備過程真的那樣規範嗎？絕不！當土地儲備機構是在不受任何監督的狀態下進行「土地儲備」，我們本來就不能指望其「規範」。

應該是從2005年春節前夕上海發生了震驚全國的麥琪里拆遷縱火案開始，人們從憤怒中恍然大悟：為甚麼有「土地儲備」與沒有「土地儲備」對於政府官員來說不一樣。

2001年上海徐匯區政府以「舊城改造」的名義申請將麥琪里定為「舊區改造地塊」。按照2001年2月上海市政府制定的《關於鼓勵動遷居民回搬推進新一輪舊區改造的試行辦法》，開發商開發「舊區改造地塊」可享受土地使用權低價轉讓乃至零轉讓，並可減免一系列例行費用；但需負責舊區改造地塊動遷居民的回遷工作，回遷方式可以是貨幣安置，也可以實物安置。於是麥琪里動遷的消息才得到了居民的支持。但是，當開發商進駐麥琪里後，在其張貼的《麥琪里地塊動遷基地告居民書》中隻字不提「回遷」。原來，徐匯區政府在2001年10月獲得上海市房屋土地局批文批准將麥琪里定為「舊區改造地塊」，僅僅過了一個月，徐匯區計劃委員會就發文將麥琪里地塊改以劃撥方式供給徐匯區土地發展中心去用作「土地儲備」。既然是土地儲備項目，

那就是政府行為，開發商就不用承擔回遷義務，以後在此地塊上的全部新建住宅都可以用高價出售——1949年前，這裏就是法租界高檔地段，1949年後，這裏屬於共和國領導和市級領導集中居住的「湖南街道」轄區！

麥琪里是徐匯區內第一塊通過招投標出讓的高檔住宅開發地塊。徐匯區政府將「舊區改造地塊」轉換為「土地儲備地塊」發生在2001年11月。過了三個月，在2002年春節前五天的2月7日，上海城開集團在徐匯區房地產交易中心競標拍得麥琪里地塊。6月，上海城開集團受聘於徐匯區土地發展中心，派其下屬的動遷公司進入麥琪里地塊實施動遷。

居民們當然是不見「回遷」不肯搬了，但開發商既然已經進駐進來，那同放狼入室也沒有甚麼兩樣了，於是一個動遷公司就竟敢在居民住房上「弄把小火冒冒煙」（動遷公司副總交代放火人語），結果是燒死了兩位老人。

2005年《財經》雜誌相關報道披露，「上海屢有大型開發商通過上述方式（指舊城改造地塊變成土地儲備地塊）牟利，典型者如周正毅旗下的農凱集團。農凱集團曾以舊城改造為名，在獲取靜安區一處四萬餘平方米地塊時免交三億元土地出讓金，之後再將該地塊轉為土地儲備項目，不許原住民回遷。於是，那些原本用於『鼓勵居民回遷』的回遷安置房，則被拿到市場上賣高價。」

原來如此！土地儲備不在於可儲備的地塊是多少、有沒有地塊可儲備，而在於這是一個政府官員和房地產商聯合起來在土地上牟利的方式！土地發展中心與眾多的「政府自控公司」、「官員自控公司」都是牟利的載體。

各區的「土地發展中心」負責儲備土地。所以，城開集團派其下屬動遷公司入駐麥琪里實施拆遷是「受聘於」徐匯區土地發展中心的。但「受聘」以後動遷公司無論做甚麼，區土地發展中心都可以不管——「按程序」涉及麥琪里拆遷和安置的日常事務都由徐匯區房地局來管理。當然，無論區土地發展中心還是區房地局沒有讓動遷公司去放火，但只要放火不死人，無論區土地發展中心還是區房地局都會眼開眼閉——縱火案前的一年左右時間裏，麥琪里已經發生過十幾次火災，大的火災有七、八起。不願簽拆遷合同的居民家或被扔進垃圾死貓，或被用大糞糊住門框。更有甚者，在湖南路警所赫然留下麥琪里居民這樣的報案記錄：「動遷組工作人員王××（即在縱火案中的放火者）帶人將其家的入室電纜線剪斷，致其家中斷電。」區土地發展中心和徐匯區房地局對自己聘來的動遷公司如此惡行不予阻止，就因為早將居民逼走可以早實現彼此間早已達成默契的「共同利益」——動遷公司的頂頭上司就是競標成功從而包攬了麥琪里開發的城開集團呀！

這可是在中國上海，這是最早孕育現代文明包括現代商業文明的國際大都市！

1996年，這個城市率先成立了土地儲備機構——上海市土地發展中心，開了「土地儲備」的先河。

但有誰能料到，「土地儲備」後面竟是這樣的潛台詞？

2010年11月26日，天涯社區發出這樣一條消息：「由於動遷公司人為縱火，活活燒死古稀夫婦而停頓了近六年的上海徐匯區烏魯木齊中路179弄62號麥琪里動拆遷基地的動拆遷工作將於近期重新啓動。目前實施該基地動拆遷工作的是上海徐匯區光啓

動拆遷安置公司。」如果消息屬實，現在大家該關心的是：麥琪里地塊到底屬於「舊城改造」還是「土地儲備」？拆遷公司換了一個，開發商換了沒有？縱火案至今歷時整整六年，麥琪里地塊沉寂了六年，這是一寸土地一顆鑽的寶地，當初以2.65億元拍得土地的城開集團該有甚麼樣的動作？

第二十一章
向30年代的上海取甚麼經？

現在中國刮起一股懷舊風。懷念和模仿30年代的上海，成了時髦。但這種時髦只不過是為了與紙醉金迷套近乎，學些皮毛「腔調」。30年代前半期的上海，是骨子裏的欣欣向榮，摩登時尚不過是骨子裏欣欣向榮的表象之一。在越來越多的各界人士對全國性大拆遷帶來毀滅性的破壞痛心疾首之時，會惆悵地發現，上世紀30年代的上海堪任21世紀初中國城市建設的「師」。

第一節　昔「平民村」與今「經濟適用房」之比較

當21世紀第一個十年結束時，全國各地城市端出了「大造經濟適用房」的架勢。媒體也大張旗鼓的宣傳這一「民生工程」。其實，如果知道了七、八十年前的「上海特別市」曾經有聲有色地建造過「平民住所」、「平民村」，媒體的宣傳說不定會偃旗息鼓。

據30年代上海公安局統計數據，當時上海有9~10萬人住在草泥建造的棚屋裏，棚屋數從1928年的2.1萬個增加到1935年的3萬個。這些棚屋集中建在租界邊緣的華界地區和楊浦工業區。上海市政府社會局曾在1926年對棚屋集中區的1.4萬個人員進行

抽樣調查，這些地區的人口組成有工人（佔36%）、人力車夫（佔20%）、小商販（佔21%）和失業及喪失工作能力的人（佔23%）[85]。

1928年10月召開的上海特別市政府第90次市政會議上，市長張群提案：「本市幅員廣闊，工廠林立，工人及一般平民，多搭蓋草棚居住，局促其中，上無以蔽風雨，下無以去污濕，疾病疫癘，最易發生，……而草棚易於着火，遇有火災，復動輒延燒數百戶」，提議建造平民住屋，廉價出租，「俾一般人民得以安居其中」，提案獲通過，特別市政府通過決議：（1）工程宜從簡單，以節經費，但須堅牢耐久，並宜適合衛生原理，（2）由各局推派委員1人，組織籌建平民住所委員會，並推定參事徐佩璜為主席。建造的平民住所房屋類型，規劃分甲乙丙三種，甲種為職工住房，乙和丙種次之，專供原棚戶居民居住。在每一個平民住所內設一所大禮堂，並有運動場和花圃及其他公共設施。建造經費最初由市政府臨時撥款，1930年起正式列入市政府預算，每年12萬銀元。至1931年先後建成三所平民住所[86]。

1928年，土地局挑選未被佔用的地塊進行規劃佈局和建造，1929年5月，第一平民住所在全家庵路（今虹口區臨平北路）建成，共佔地22.863畝（1.5萬平方米），共有磚木結構平房94個單元。第二平民住所位於斜土路魯班路（今斜土路628弄），佔地面積23.998畝（1.6萬平方米），建磚木結構平房230個單元共450間，平均每間15平方米（本書作者根據總建築面積估算）。第三平民住所位於今鐵路新客站北廣場，佔地面積

85 見法國學者安克強所著《1927~1937年的上海》。
86 見《上海住宅建設志》第一篇第六章。

15.543畝（1萬平方米）。建磚木結構平房290個單元，平均每間11平方米（本書作者根據總建築面積估算）。單元內有水有電，每單元月租2~2.5元不等。對於一些極貧困住戶，社會局曾訂立分期繳租辦法，以示體恤[87]。

棚戶區的居民當然希望能住上這樣的房子，但僧多粥少，讓誰住合適呢？令八十年後的今人想不到的是，平民住所的居住對象是通過市政府和貧民窟居民的談判來決定，代表貧民窟居民參與談判的是慈善機構和代表了江淮難民的江淮同鄉會的代表（棚屋居民絕大部份是江蘇北部難民）[88]。

由於棚戶區的居民處在上海社會的最底層，他們中不少人連平民住宅的每月2~3元房租也付不起，於是工部局又一次確定了四個集中場址建造比平民住宅更經濟的住房。「比平民住宅更經濟」的造房辦法是用再生材料造房，由工部局派出僱員直接指導居民做此項工作。這使貧困者能夠幾乎不花甚麼成本擁有住房。這項計劃後來因各種原因沒有繼續下去，但不失為一種協助無家可歸者建造屬於他們自己房屋的方法[89]。

1933年上海的颱風和火災又一次把貧民窟問題推上了議事日程，1935年3月27日，上海市特別市政府頒發221號公告決定：暫就潭子灣及其美路（今四平路）旁接近棚戶處，徵收土地各數十畝，添建平民住所，俾一般平民之租住。並成立「上海市平民福利事業管理委員會」負責具體事宜。該委員會在當年內集資100萬銀元，由地政局擇定中山路（今中山北路鎮坪路）、其

87 對極貧住戶的補貼，見1932年9月17日《申報》。
88 見法國學者安克強所著《1927~1937年的上海》。
89 見法國學者安克強所著《1927~1937年的上海》。

美路（今四平路天寶西路幸福村）、大木橋路和普善路四處，購置土地163.207畝（10.9萬平方米），耗洋1.7萬銀元。同年底四個平民村建成，共建造磚木結構瓦平房165排（幢），1,000個單元（中山路330個單元，其美路250個單元，大木橋路168個單元，普善路252個單元），每個單元20平方米左右（普善路每個單元分成兩間，每間20多平方米，此處單元面積由本書作者根據總建築面積估算）。建築費用57.1萬銀元。平民村內設有禮堂、茶室、浴室、平民小學、合作社、廁所等公共設施，以竹籬笆與外界隔開[90]。每單元建築面積20多平方米（本書作者根據總建築面積估算）。關於平民村的居住資格，《上海市平民福利事業管理委員會平民村居住規則》制訂：「凡本市現有一定職業，全家月收入在40元以下者，均可向各該平民村主任申請租住。」

1936年3月，四處平民村開始啟用，房租分每月三元和每月四元兩種，另有供未婚單身者的宿舍，月租一元。至於平民村內是否住的是上海最貧苦的人口，據特別市政府主持編的《上海市政概要（1934）》中記載，1932年，上海統計部門曾對平民村內居住的522名居民進行調查，393人為人力車夫，29人為拉手推車者，56人為製鞋匠，25人為製皮革工人，其餘各行各業都有。前兩類人佔到抽樣調查的80%，這是中國城市社會中最貧窮的一類人，其他為手藝人，生活境況也並不好[91]。為了讓這些還不習慣在文明環境中生活的人適應文明生活環境，《上海市政府平民住所管理規則》規定每個平民村設主任一人，各平民住所設管理員一人（平民住所後來劃塊歸平民村管理），每逢月底由

90 見《上海住宅建設志》第一篇第六章。
91 見法國學者安克強所著《1927~1937年的上海》。

財政局派員會同管理員收取租金，「管理人員除經收租金外，還負責管理平民住所公共設施（浴室、公共廁所等）及平民村的衛生及社會公益活動。如，與附近工廠接洽為失業者介紹工作，代轄區內年老體衰及喪失勞動力的住戶向社會局申請救濟，聯繫園林局對轄區內進行綠化指導；管理轄區內施診所為平民住戶提供醫藥服務，檢查轄區內衛生狀況，宣傳衛生知識等。同時還兼負教育責任，利用大禮堂舉辦小學校及補習學校[92]。」這些記載表明，上海特別市政府確實為平民能「上蔽風雨」、「下去污濕」、「使人民得以安居其中」作了實事。

學者汪華在〈近代上海社會保障事業初探（1927~1937）〉一文中認為，「從1929年第一處平民住所興建以來，這項事業在解決城市貧民的居住問題上，長期發揮着實質性的作用。」他根據綜合1933年編《上海市統計》、1934年編《上海市統計補充材料》，、1936年編《上海市第二次統計材料》中有關數據測算，從1930年至1935年這六年間，僅三處平民住所就解決了不少於24,000餘人次的住房問題。

2009年，此地政府在面對高房價怨聲載道的國民面前，不得不重新祭出「經濟適用房」法寶，這更多是為了「安撫」。國家審計署在2010年第22號公告中公佈了19個省市2007年至2009年政府投資保障性住房審計調查結果，發現共計有2.1億元廉租住房保障資金被套取挪用。有些城市經濟適用房成了受賄工具，有些城市「經濟適用房」則「換個說法」被高端人群在享用。典型如杭州：在杭州政府推動的住房保障體系中，「人才專項用

92　見上海市檔案館館藏指南，上海檔案信息網。

房」被納入在「經濟適用房」範疇中，高端人才可以用低於同類地段商品房一半以內的價格購得此類住房。2009年杭州的「人才專項用房」共216套，宣傳系統申購71套，申購人為杭州的廣電、報社、出版社、劇院、醫院等高端人才；「在「經委系統」名單中，63位國企、民企老總或部門主管獲得人才專項用房。2009年「杭州市有突出貢獻人才住房申購人員公示名單」顯示，國內最大專業製傘企業杭州天堂傘業集團有限公司總經理、杭州民生藥業集團有限公司副總經理、中國重汽杭州發動機有限公司銷售部總經理等都獲得了杭州市有突出貢獻人才住房申購權。申購理由要麼是「無房」，要麼是「現有住房面積小於60平方米」。經濟適用房變味到如此程度、變味得如此明目張膽，這與30年代上海建造平民住所平民村是直奔解決城市最貧窮人口住房的出發點根本不可同日而語。

30年代上海建造平民住所平民村，定位明確。第一將租賃對象定位在外來貧困者——特別是來自蘇北的難民群體。因為難民不斷湧入上海，滾地龍草棚大量搭建影響了市容環境，而社會經濟發展又需要讓外來人口能夠「安居」下來，使外來人口融入本地生活環境。這促使特別市政府下決心造平民住所平民村。第二，將平民住所、平民村的居住功能定位在能保證「上蔽風雨，下去污濕」，平民住所房間面積雖然不大，也與上海石庫門的亭子間廂房相當，平民村的面積大些，在20平方米左右，與石庫門的前樓和客堂間面積相當。這樣在居住面積上最貧困的一族也能與普通上海市民不相上下。平民住所內有水電設施，這比起棚戶區居民用不上電有了很大改觀，又符合「工程宜從簡單，以節經費，但須堅牢耐久，並宜適合衛生原理」的建造初衷；幾年後建

造的平民村則禮堂、茶室、浴室、平民小學、合作社、廁所一應俱全，說明30年代上海特別市政府的「適合人居」意識在「與時俱進」，在為社會最貧窮人口創造「人居環境」上，政府在作為。

與30年代上海的平民住所平民村相比，現階段的經濟適用房的確走入了誤區。

1、「經濟適用房」的房價收入比在2009年的上海是7：1[93]，而那還是建在離上海中心城區20多公里遠郊的「經濟適用房」房價收入比！如果「與國際接軌」，那麼7：1的房價收入比是發達國家商品房的房價收入比，這個房價收入比怎麼也不應該適用到「經濟適用房」。

2、經濟適用房如供給社會經濟活動人口中的最低收入者，供給形式應該是「租」而不是「買」。一則經濟適用房再便宜，最低收入者也不可能買得起；買得起30多萬元經濟適用房的，肯定不是最低收入者甚至也不可能是低收入者！

必須指出，上海自打19世紀40年代劃出「租界」起，上海城市居民住房就以「租」佔90%以上的絕大多數。這是因為「租界」一興起，英、法、美等國的投機者就將租界土地瓜分「永租」了！今天整條南京東路的土地最早在1844年、最遲到1861年全部被英國人「永租」完了，以後人們要在租界地造房建屋，必須向「永租」者借地造房。連南京路上四大公司中有三大公司是向「永租」人租地建樓的——是哈同在1915年、1923年將南

93 2009年，上海人均可支配收入2.884萬元，戶均就業人口1.6人，戶均年收入4.6萬，距離人民廣場18公里的浦江鎮和距離人民廣場27公里的松江泗涇的經濟適用房每平方米價格都在5000元上下；一套65平方米的房屋需要33萬元，房價收入比是7：1。

京路上的兩塊土地出租給了永安公司、新新公司。法租界內有身份的華人建造花園住宅，也是向洋人租地的。租地新建、租地翻建、租地代建是上世紀二、三十年代華人房地產商的主要經營方法，他們向洋人租地造房，也向華界土地持有者租地造房；租地契上寫明多少年後房屋全部歸地主，由於房屋租金相當可觀，造房的房地產商在兩三年內就可以將租地造民居的投資全部收回。譬如業廣地產公司在1927年投資建築披亞西公寓（今浦西公寓），每年房租收入為11.3萬元，除去管理等費用淨收入9萬元，利潤率在15%以上；土地及建屋的投資額為59.5萬元，七年就能收回投資。「租地代建」則是有產階層的選擇，由於土地難租建房不易，他們願意出一筆錢讓房地產商代建房屋，代建完工後即可居住，一般為期二十年，也有十五年、十年的，期滿屋歸地主。當時一般「頂」一幢相仿的房子也要花幾千元，「頂費」收不回來，還要按月付房租。「租地代建」的房不用付房租，僅付小量地租，中產階層住戶不會覺得「期滿還房」吃虧。

所以，上海的私人住宅下的那塊「地」，百多年來絕大多數不屬於自己。而上海的石庫門住戶，90%以上是租戶。因此，工薪階層上海人是有「租屋」傳統而並沒有「買房」傳統的。說上海人有購買自住房的傳統，這一是不了解歷史，二是上世紀末操縱「住房改革」的利益中人杜撰出來哄人的。

3、經濟適用房如定位給社會經濟活動人口中的最低收入者，面積嫌大，功能設施並不經濟。最低收入者自有最低收入者的經濟安排，如果是存心造經濟適用房，居住功能應該較商品房簡單，簡單中還要多樣化，譬如可以造沒有「廳」的一室帶廚衛，也可以造一室一廚不帶衛的（省下管道和衛生設施建造費

用，但須保證每一層樓面有廁所），還可以造宿舍性質的經濟適用房供外來單身人員租住。現在上海限定的經濟適用房面積是65平方米，65平方米是二室一廳的房型，為甚麼不能削減面積造更小房型的經濟適用房呢？總之，讓低收入者「租房」也有「租」的選擇。這才是真正考慮到社會經濟活動人口中的最低收入者需要。

4、經濟適用房如定位給絕大多數中等和中低收入者，只要不發生政府主導的大動遷，只要政府出讓住宅用地的過程透明化，讓造經濟適用房成為真正的商業行為，就像30年代上海廣造石庫門一樣，那麼，中等和中等偏低收入者的住房問題肯定會得到很大程度的解決，剩下低收入者則由政府承擔起解決責任，讓低收入者租賃政府提供的房屋，使他們的居住條件在原有基礎上得到改善。

5、現今上海經濟適用房的選址多是在5,000多平方公里市區地界的外圍，這種選址只是為讓遠郊的房子能賣出去考慮，而不是為居民就業方便考慮。30年代無論平民住所還是平民村，選址都選在在棚戶區附近，這就不干擾棚戶區居民的就業方便，表面上是政府選址，實質上是政府順應棚戶居民的需要選址，這等於是讓棚戶居民自己作居住地選擇。

這樣一比，感覺到30年代上海特別市政府建平民住宅平民村是在誠心做實事，而現今中國各地政府造經濟適用房只是「策略需要」。策略是可以時時變的，所以經濟適用房的定位始終不明朗，包括大小房型不明朗、租售不明朗、功能定位不明朗；這種不明朗恰恰給在經濟適用房上「尋租」的人大開方便之門，這也是造成「開寶馬的住經濟適用房」的根本原因。

第二節　「跟政府導向造房」與「瞄準利潤造房」之比較

從1995年到1999年共五年間，上海經濟適用房竣工面積是344.5萬平方米[94]。按每套65平方米計，是5.3萬套（分配情況不詳）。從2000年起，上海就停止造經濟適用房。一直到2009年才又決定造經濟適用房，面積套數均未見公佈。

停止造經濟適用房是不見政府公文的政府行為，房地產開發商都能領會。等到政府想要造經濟適用房了，房地產商也能及時跟進。上海的綠地集團提出「2010年綠地在全國建設的保障性住房和中低價房佔30%左右」，上海的城開集團在2009年「自行出資購入土地建經濟適用房」。

他們到底是怎麼想的呢？

綠地集團總裁回答：「我們是最懂政府的開發商。整個中央和地方政府對保障性住房的重視度不斷加強，我們要跟着政府導向。」他強調：「在中國，必須要按照這種導向。」這真是摸準了中國特色市場經濟脈絡的房地產商人——該總裁原本就是市府官員。該總裁的名言是：「企業要做政府想做的事。」

城開集團的總裁用行動來回答。有記者報道他在2009年「果斷將這60萬平米的經濟適用房寫入了城開近三年的建設計劃，並獲貸100億元，其中25億元用於項目開發，剩餘資金為城開鋪路。原不被看好的一步棋恰到好處地為城開後續地發展奠定了基礎[95]。」

94　見《上海市房地產市場（2003）》。
95　引號中話見新浪樂居：《建城大業戰略．速度．競爭力——地產大佬系列訪談》。

造經濟適用房銀行就給予信貸支持，這應該是國家政策，上海城開集團總裁精明地利用了這個政策——只將貸款的1/4用來項目開發！其餘75億元「為城開鋪路」——可見「自行出資購買土地建商品房」哪有這麼回事？更精明之處體現在他的一句肺腑之言：「主動為政府分憂不會徒勞無功。」是的，認購（不是自行出資！）建造經濟適用房的土地就是主動為政府分憂，足有75億元的資金可支配就是「不徒勞」的體現。「原不看好」的一步棋因為「主動為政府分憂」而「看好了」！

因此，不要怪房地產商不肯造經濟適用房，他們比誰都懂得政府——房地產大佬與政府不分家。

2009年，城開集團總裁在博鰲論壇發言：「地產業的泡沫很小。」「我認為上海乃至全國的房地產市場並不是一個過度的表現，屬於一個相對合理的範疇。」「兩至三年內，房地產行業仍將保持穩定上漲的態勢。」

房地產商的自信和魄力就來自「主動為政府分憂不會徒勞無功」、「企業要做政府想做的事」。這已經成了中國特色社會中的一個常識，根據這個常識，可以造一個新的歇後語：「為政府做事——行得春風有夏雨」。於是，「主動為政府分憂」「要做政府想做的事」就成了企業做事宗旨，他們不做行了春風不見夏雨的「勞而無功」傻事——「造經濟適用房回報社會」是連房地產商自己也不會相信的，但是，房地產商知道，當政府不想造經濟適用房時，房地產商不造，那是「不做政府不想做的事」；當政府想造經濟適用房時，「主動」去造，並且觀察「政府導向」掌握好造到甚麼程度的臨界點，那就是「做政府想做的事」。不用擔心造了經濟適用房是賺多還是賺少，凡行得春風，

必得夏雨，造經適房「損失」政府補！

「跟政府導向造房」的結果，最需要房屋的大多數人住不上房，最低收入者更住不上房。除了動遷——那正是房地產商最需要的結果！

大量資金連續十多年的投下去，「住房」還是「難」！「普通商品住宅」造得鋪天蓋地，卻與真正需要住房的普通人無關，這能說得過去嗎？隔了十幾年再提「保障經濟適用房供應」，那過去十多年的「普通商品住宅」又是在為誰造？

回過頭來看30年代的上海，房地產投資者眾多，許多大銀行都是房地產業的投資方。投資房地產，資金大部份是去造石庫門弄堂房子。石庫門弄堂房子的居住者定位在普通職員、小知識分子、工廠工人、店員、小商販等。他們組成上海經濟人口的絕大多數。這些人的生活水平在全國同等身份人員之上，這決定了他們具備租房能力；這些人雖也屬於社會底層，但生活水準生活方式都與社會最底層相差不小，這決定了他們有着要與社會最底層劃出界限的心理需要，石庫門弄堂房子能提供這種心理需要；這些人人數眾多，決定了石庫門房子一旦造成就不太可能「空置」。於是，大銀行家大買辦大投資商都去「為底層社會的絕大多數人造房」——保證能獲得不菲的利潤。

但是，大銀行家大買辦大投資商不會去為最底層的人造房，社會最底層人是底層社會中的「少數」，「底層社會中的少數」由碼頭工人、人力車夫、清道夫、清糞工等「苦力」組成。這部份人僅佔1936年上海人口的4%（15萬上下），為這部份人造房，投資商沒有賺的，所以投資商不造是商人行為，很正常。商人不肯做的，政府出面做，因此是上海特別市政府出面來造平

民住宅平民村，「為底層社會中的少數人造房」。

如果不是日本發動侵略戰爭，那麼，商人「為底層社會的絕大多數人造房」（那是為利潤造房的結果），政府「為底層社會中的少數人造房」，社會各個階層就有了各自不同的住房選擇，上海本不應出現40年代末「七十二家房客」局面的。在1930年前，全市房屋約為30萬幢，經過1932年的「一·二八事變」和1937年的「八·一三」事變，只剩24萬幢，外地逃難人口湧入租界，據公共租界和法租界統計，兩租界1936年的人口是167萬，到1938年下半年達450萬。人口兩年內增加1.7倍，房子卻因「八·一三」事變損毀了許多，加上大量的小廠也建在石庫門裏、原居住在閘北、虹口、南市的石庫門居民因「事變」成為難民流離失所，這些因素使上海出現了空前的「房荒」；抗戰勝利後內戰開始，上海又接納了戰區逃難人口，使得住房困難問題加劇，這才導致了一個石庫門內住了十幾家人家的局面出現[96]。

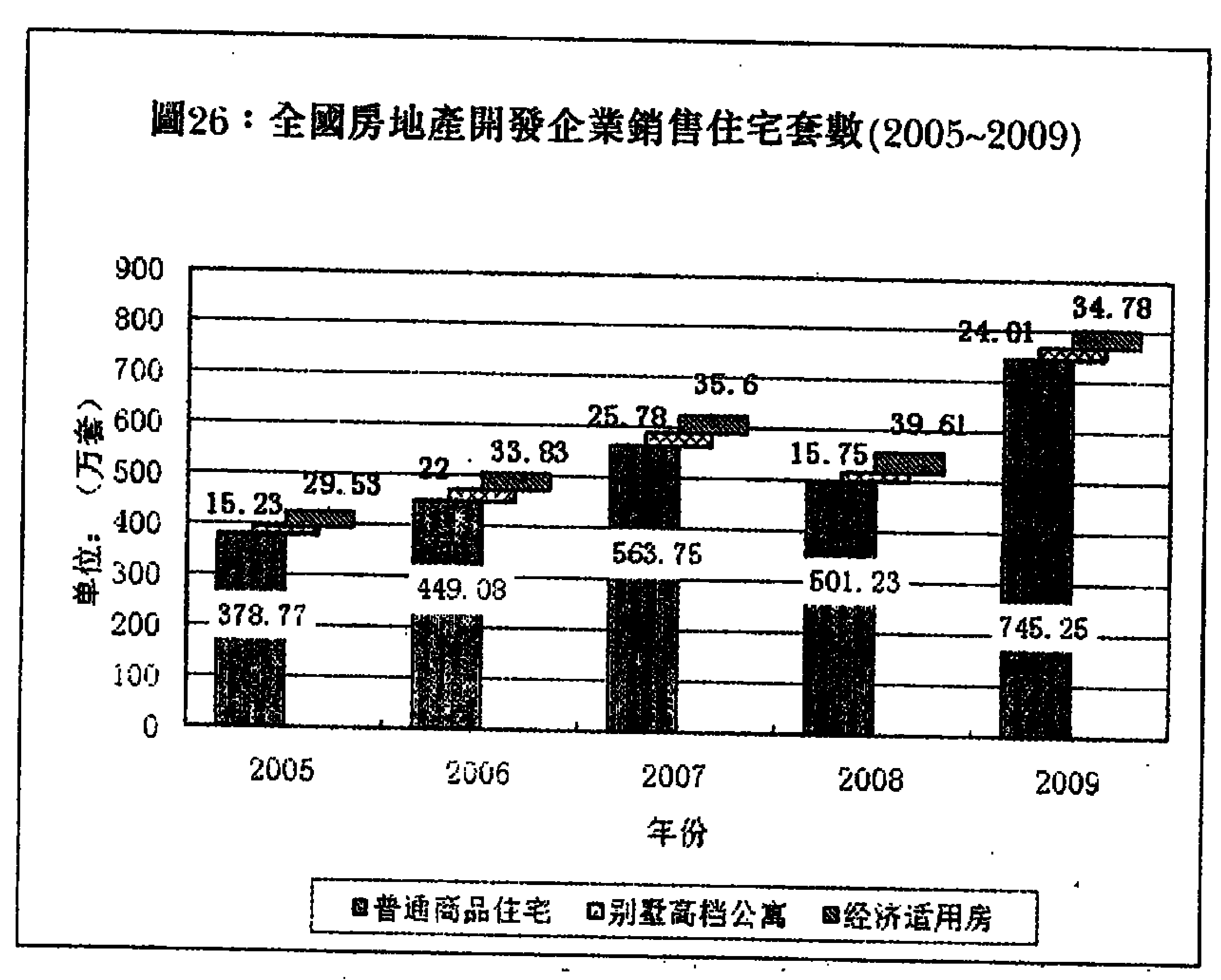
30年代的上海房地產市場，是「市場」。這個市場提供了大量普通人居住的房屋，雖然房荒使得租金上抬，二房東也在發「國難財」，普通人深感「居不易」，但這也刺激了金融界工商界人士投資房地產市場的興趣。據公共租界工部局工務處統計，1938年公共租界新造房屋2,955幢，是1937年公共租界造房數的1.6倍。30年代上海房地產市場當然有泡沫和醜惡現象存在，對房地產市場的投機使得這個市場畸形發展，但這個市場的主要功能——不斷提供住房並基本上都能實現「人居」得以實現了，這就是30年代上海房地產市場對這個城市的貢獻。這個貢獻使得大

96 見《上海房地產業志》第一篇。

批外來人口能夠在上海「安居」下來，這是30年代上海繁榮的基礎。

其實，將住房問題交市場解決的方向決沒有錯，問題是當今中國的「房地產市場」有哪點像個市場啊！

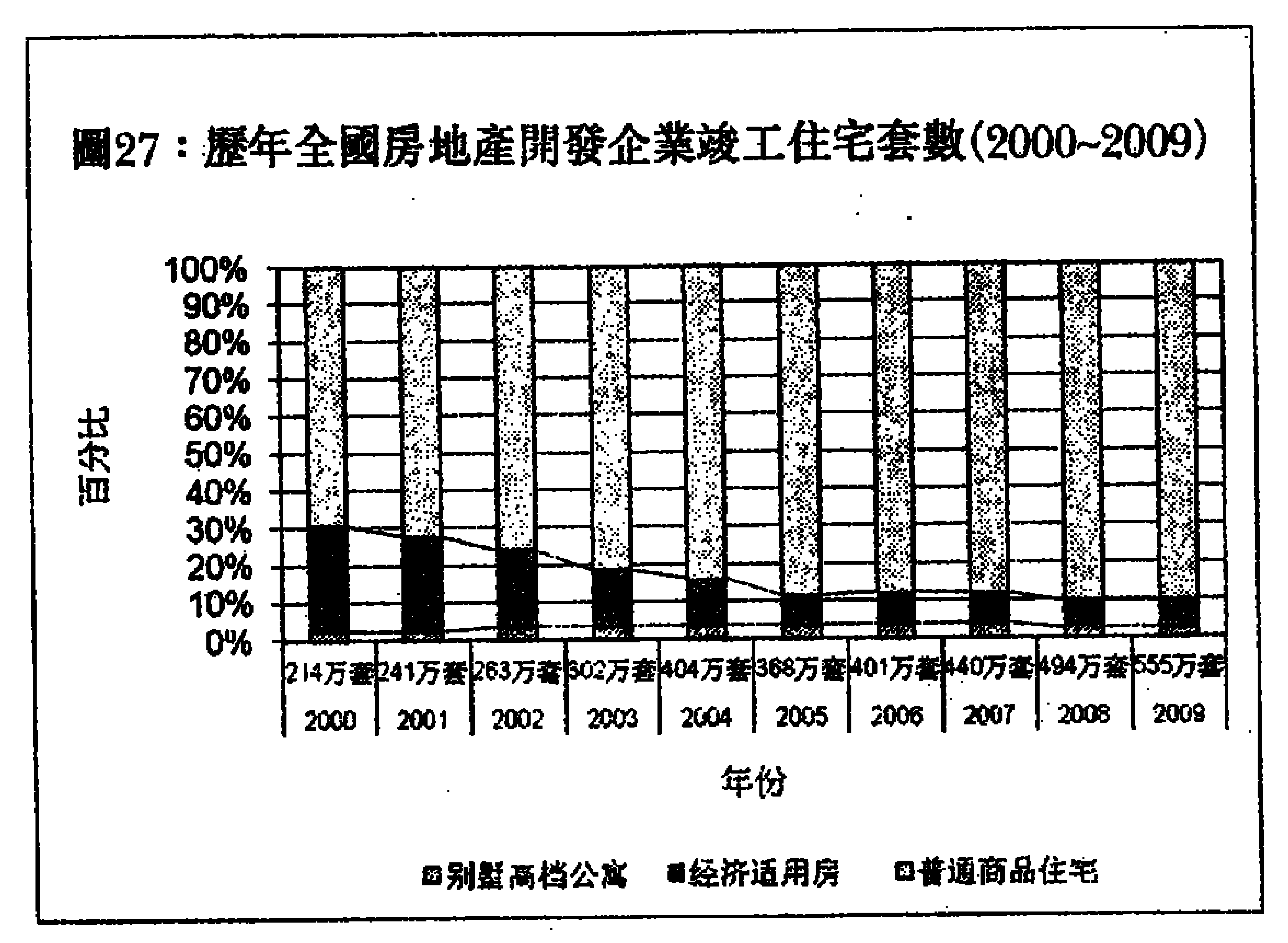
圖26反映的是2005年至2009年全國房地產開發企業住宅銷售套數。經濟適用房佔比依年次是7.1%、6.7%、8.5%、7.2%、4.4%。



數據來源：《中國統計年鑒》

圖27反映的是2000年至2009年全國房地產開發企業住宅竣工套數。經濟適用房佔比從2000年的佔28%，降到2008年和2009年的佔7%。經濟適用房的竣工套數從2000年的60萬套，降到

2005年的29萬套，隨後再回升到2009年的40萬套。



數據來源：《中國統計年鑒》

圖25、26的「普通商品住宅」其價錢可絕不「普通」，或者說是普通人無法承受的。所以才需要回過頭來造「經濟適用房」。但經濟適用房就這一點點，難免打破頭，更難免被有地位有實力之人「適用」了去。

看來，真有必要與30年代的上海比——比哪個「更市場」。

第三節　七十年多前棚戶居民的「抗遷」啓示

自從上海烏魯木齊路麥琪里一對老夫婦因未「及時搬遷」被拆遷公司縱火燒死後，類似的事情我親眼都見了幾樁——就差人沒有被燒死。

看了美國人韓起瀾寫的《蘇北人在上海（1850~1980）》，

才知道拆遷麥琪里的那家拆遷公司實在是「逼遷」方面的徒子徒孫。「放火往往是竭力要鏟除草棚的土地所有主的最後手段」，韓起瀾舉例：「1936年閘北裕通路土地所有者下令草棚居民搬走，居民向政府請願，要求推遲遷出的截止期。然而問題尚未解決。突然起火。燒了十間草棚後，租界消防隊員才到達。可以肯定，是有人縱火。大約400個草棚居民舉着旗幟揭露火災原因，遊行至巡捕房，要求公佈真相。」

不但「土地所有主」容不下草棚存在，政府官員早就容不下草棚存在。1845年清政府以上海道台宮慕久的名義頒佈的《上海土地章程》第33條就有禁止蓋草棚的條文，這條法律後來成為公共租界拆毀草棚的依據。從19世紀70年代起，報紙頻頻報道警方力圖拆毀棚戶區的消息。在1925年，上海工部局曾經在一個冬夜拆毀楊樹浦平涼路一個棚戶區內1,000多間草棚。

「草棚居民並未逆來順受地接受要拆除他們家園的做法，他們往往以高度有組織的方式進行抵制，開展鬥爭，這種鬥爭以往在上海民眾抗議的史書中多半被忽視。草棚居民與市當局之間的衝突在30年代加劇，在1936至1937年間達到嚴重關頭。1935年，工部局下令租界東部大約1萬名草棚居民拆除他們的草棚。

「第一個截止期限到來時，棚戶區依然草棚林立，下午八點鐘，工部局派出50名中外武裝巡捕去勒令居民離開。草棚居民表示無意服從；大約2,000居民發動抗議。婦女們拎着便壺作武器，男人手持掃帚，孩子們揮舞着平時用來清刷便壺的刷子，他們指責巡捕房行為『沒有人性』。婦女們用便壺圍成一垛包圍巡捕的牆，巡捕房讓了步，同意再寬限五天讓居民遷出，否則將加派軍隊再來。

「草棚居民加緊其有組織的努力：來自上海東部棚戶區的代表前往上海北部和西部的棚戶區，建立了上海公共租界各區棚戶聯合會。該聯合會的代表最終與工部局達成協議，把棚屋拆除推遲到秋天。棚戶則答應建立責任制確保不再搭建新的棚屋。

「休戰是短命的，9月初的一場表面看來不大的事件引發了新一輪衝突。一個人的棚屋坍塌朽壞，他決定修補他的住房以防漏雨。工部局認為此舉違反了不得建新棚屋的暫禁令，乃派巡捕拆毀了他的棚屋。鄰居聚眾抗議；巡捕用棍棒把眾人打了回去，打傷了一些人。這就促發了棚戶的那些所謂娘子軍動員起來，娘子軍成員用馬桶刷子打巡捕。將馬桶內污物扔向巡捕。許多婦女被捕，被押往楊樹浦監獄，罪名是『擾亂公共秩序』。

「經此事件，棚戶與工部局之間的衝突減少了，這多半是工部局明顯舒緩了它要消滅棚戶的決心。但是，工部局於1937年春宣佈拆毀棚屋的新的截止期限後不久，棚戶居民再一次組織起來捍衛他們的住所。棚戶居民在每條街道上集會，集會之後大約上萬人在請願書上簽名，籲請保護他們的家園。他們的請求於4月遭到拒絕後，他們發動了示威。為同4,000名示威者較勁，工部局不僅派出警力而且派了一個排的上海義勇軍俄國團士兵，他們配有機關槍，示威者於是撤退，派代表團會晤工部局助理秘書長TK何。雙方達成妥協，據此，代表們同意負責拆遷476間棚屋並清除殘存的廢稻草和竹棍。反過來，工部局提供每個棚戶14元（折合4.05美元），只有在全部476間草棚悉數拆後才發錢。

「這項計劃結果不得而知，也許落了空。因為計劃執行後不久，抗日戰爭爆發了。」

自從2003年8月在南京鄧府巷發生了中國當代史上第一例因

抗野蠻拆遷而自焚的事件，以後此類事件在大陸頻發，已經不算新聞了。在此背景下，閱讀到30年代上海棚戶區居民能組織起來為保衛自己的居住權利做不懈的鬥爭、上海東部，北部和西部的棚戶區居民能夠成立起「上海公共租界各區棚戶聯合會」這樣的組織，真有着時空倒置的感覺。「抗遷自焚」無疑是中國特色「住房商品化」導出的惡瘤畸胎，是「權力壓倒一切」的產物，如果動遷居民能不被干涉地使用憲法賦予的結社權、遊行權、示威權，能像30年代棚戶區居民那樣行使結社權、遊行權、示威權來保衛自己利益，能有自己的利益表達通道，如果政府能直面動拆遷行為對居民的侵權並違反了憲法，「抗拆自焚」事件是完全可以避免的，「自焚」抗議的是因中國特色的「住房商品化」引起的「社會不公」，只有針對引起「社會不公」的源頭對症下藥，社會才能不「維」自「穩」——正常過日子的人沒有盼望動亂的。

第二十二章
「次貸」不是此地的墊背

第一節　鬧「次貸」期間的中國夢幻

2007年7月19日，道瓊斯指數站上14,000點大關。8月16日，道瓊斯指數跌破13,000點，一個月不到，跌去1,000點。

那是美國的次貸危機鬧的。不過中國人以為與己無關。那段日子，在中國證交所的清涼世界裏，股民們的熱情把股市蒸騰得「一片紅」。「爭奪5,000點」，悍戰正急。

2007年8月28日，中國海內外上市企業的收盤合併市值達到4.72萬億美元，輕鬆超出東京證交所收盤市值200億美元，中國股市在這一天輝煌奪了「世界第二大股票市場」的排位。如同做夢一樣，瞬間，中國工商銀行已是全球市值最大的銀行、中國人壽保險公司已是全球市值最大的壽險公司、中國國航已是全球市值第一的航空公司、中國石油已是全球市值第一的石油公司、中國移動已是全球市值第一的通訊公司、連萬科也成了全球市值第一的房地產公司……

2007年10月16日，上證指數被1億3千萬股民的熱量蒸上了6,124點；年底評點全球股市，世界十大市值公司中，中國的上市公司竟然佔了四個：中國石油以7,211億美元的市值奪冠，硬

將百年油氣老店埃克森美孚擠到第二，世界第四大市值公司是中國移動，世界第五大市值公司是中國工行，美國微軟的市值排名只能曲居第六，世界第十大市值公司，是由中國石化殿後。

2008年元旦剛過，媒體「報喜」：「2007年中國股市首發新股超500億美元，位列全球第一」！

不過中國股市變臉的速度，雖然沒有排名「全球第一」，也排名在全球第三。

2007年最後一個交易日，上證指數在5,262點「交子」——2008年是子年。

子年，俗稱「鼠年」。老鼠，十二生肖中最輕量級，在十二生肖中排位第一。這倒有點像2007年的中國股市在全球股市中的位置。

2008年1月2日，新年開盤交易第一天。上證指數全天都站在5,200點以上，收盤指數5,273點，1月14日，股指上升到5,523點。但誰都沒有料到，在這一年的其餘日子裏，不論是舉國同悲還是舉國同喜，只能「聽取跌聲一片」了：1月，伴隨雪災，股指擊穿4,900點；5月，伴隨震災，股指震落到3,400點；8月8日，股市一片慘綠迎奧運，收盤指數只有2,606點，奧運剛開幕的一週裏，每個交易日都在創「收盤股指新低」。到9月，乾脆告別2,000點，10月28日，上證股指慘不忍睹地跌坐在1,664點。

南方已經有大量企業倒閉，農民工已經「提前回家」；狂漲了幾年的樓市漲不動了，賣不動了，地方政府摩拳擦掌慷慨激昂要出面「救市」，中國的GDP在連續五年兩位數增長、年均增長11.1%後，再以如此速度高增長感到吃力了，中國總理溫家寶說：「我們要清醒地看到，今年是近幾年經濟發展最困難的一

年……」

此刻，中國人方吸着了2007年打過照面的美國次貸危機的寒氣。「TMD，次貸危機真害人！」恨恨地罵過，心底竟然莫名地有了一絲輕鬆——找着墊背的了！

彷彿只要找到墊背的，就能倍增應對困難的勇氣！

可是，美國的次貸危機並不是中國股災的誘發因素，更不是造成中國經濟困難的原因。美國的次貸危機就是美國特色的美國病，中國人想得還得不了。

第二節　都是難棄「槓桿」

自從20世紀20年代開始，美國人就養成了「敢用明天的錢」的消費習慣。想到消費甚麼「大件」了，就「貸款」。不過幾十年以來，總算還遵守着「按預計的收入來借貸」的規矩，銀行對此也有監管。只是在進入了21世紀前後，在一些銀行從業人員的蠱惑下，幾百萬消費者信用評分差、以往很難獲得住房抵押貸款的人們（其中90%是拉美移民和美籍非洲人）也申請到了銀行貸款，由於這部份人的月還貸額佔收入的比例在貸款族中數最高、首付款付得最少、信用評分最差，這種貸款就稱為「次級」貸款。

銀行為甚麼熱衷於做「次級貸款」？難道不擔心「次級貸款」貸出去容易收回難？

不擔心。奧妙是：就在銀行將錢款貸出去後幾個月內，借債人與銀行的關係剝離了！也就是說，商業銀行只負責實現住房貸款的「借貸」，不負責處理住房貸款的「還貸」（最多負責幾

個月）。

911事件以後，美聯儲連續降息，大大降低了借貸成本。銀行不再滿足於將錢貸給原本就需要貸款的人，而是積極主動游說原本並沒有貸款意願的人，讓他們也向銀行借貸資金。

信用差、還貸能力弱的人紛紛成為銀行的債務人，這簡直是銀行的一顆定時炸彈，說不定甚麼時候起爆。銀行當然明白，因此需要想出一個兩全其美的辦法。這個辦法還真給「想」出來了！

「兩全其美」的辦法是這個樣的：銀行將存款人的錢貸出去，與借貸人結成了如此債務契約：借貸人借了銀行100萬元，每月還本付息，三十年還完，共計支付本息200萬元。此刻，銀行是借貸人的債主（即債權人）。但銀行不願長當債主，開價110萬元換個「現金流」，將價值200萬元的債務契約轉讓了！這時，銀行賺取存貸款利差的目的就已達到；而200萬元的債務契約轉讓（賣）給一個特殊機構，銀行與貸款人之間的債務關係宣告結束，銀行的風險就此轉移。

這張債務契約的買方就成為次級貸款的新債主（債權人）。但買方同樣不準備將「債主」當持久。買方的辦法是，讓千千萬萬個人來當債主，而買方只需要根據不同的債務契約的不同債務權利，設計出不同的債券投資品種吸引人來購買，買方靠發行和承銷債券來賺取中間服務費。「次級抵押貸款支持債券」（MBS），就是這樣的投資品種。由於次級債相對於相同評級的其他公司債券具有較高收益率，買次級債券投資品種的人也就放心大膽地買——他們認為美國房地產業房價長期堅挺，窮人買的房子都在不斷升值，窮人就有能力還貸；只要窮人有能力還

貸，買次級債券就不會有風險，這個意識主導了美國人民，也影響到美國和世界的投資者，美國投資銀行大量買進次級債券，全球銀行也大多跟進……

這時，玩金融的高手不滿足於次級債券僅僅是種「過手證券」的操作模式了，他們創造了基於次級債券本身價值上的衍生券種：如抵押擔保債券（CMO）、如擔保債務憑證（CDO）、如信用違約掉期交易（CDS）。

這些衍生交易券種最蠱惑人之處是讓人「身在險中不知險」。這是美國房地產市場連續十多年的堅挺帶給人們的錯覺。所有美國人貸款買來的房子都在增值，所有的人都不怕窮人沒有能力還貸——還不上債，有他們不斷增值的房子作抵押呢！

於是大家又對次貸債券的衍生券種趨之若鶩去購買。好像美國房地產市場就是不該有風險的！

2000年5月至2001年12月美聯儲的11次降息，本身就是為了刺激房地產市場發展以阻止經濟下滑，在房貸利率同期下降的同時，次級貸款更多地發生。到2003年6月，聯邦基準利率降到了1%，這是1955年以後聯邦基準利率的最低點；房貸利率隨之再下降，次級貸款發放比例迅速上升，一場大危機的起源與普通人歡天喜地的買房行為相伴生。2004年6月，聯邦基準利率開始上調，此後一年間，連續調高利率13次，到2006年8月，利率上升到5.25%，買房成本大增，房價滑跌了！買房成本大增，使得貸款買房的窮人真的還不上債了；於是買次貸債券的人危機來臨——次貸的抵押房已經不值錢！21世紀第一場大規模金融危機——次貸危機就此爆發！

2003年，美國未償還按揭貸款是7.2萬億美元，到2007年達

11萬億美元，而2007年美國的GDP是13.8萬億美元，未償還貸款相當於當年GDP的80%。

2006年，次級貸款——窮人借貸的買房債務已經佔到美國房屋貸款的20%。購買次級貸款債券和次貸債券衍生券種的人們——他們都是次級貸款債務的債權人——面臨風險了。這些債權人中，包括了美國各大投資銀行，也包括各國買了次貸債券、次貸債券衍生券種的大銀行。

次貸危機真正的風險還不在於「次貸」本身。而在於美國的投資銀行是不惜以「高槓桿」借貸了大量資金來購買次級債券及其衍生品！

銀行的「高槓桿」簡單而言就是高的銀行資產負債率，專業解釋是指以少量的銀行本身資產（資本金）能撬動高倍數的資金運作。如果銀行本金100億元，卻能貸給客戶1,000億元，就意味着銀行以本金100億元為抵押，向社會各界借用存款1,000億元再貸出去賺取利息，這個槓桿率就是10。如果銀行自身資本金100億元，卻向社會各界借用存款3,000億元再貸出去賺取利息，這個槓桿率就是30。槓桿率越高，獲利越大風險也越大。在10倍槓桿下，如果銀行投資贏利率是5%，貸給客戶1,000億元，回報率是50億元，意味着本金100億元的回報率是50%；在30倍槓桿下，相同的投資贏利率，貸給客戶3,000億元的回報率是150億元，意味着本金100億元的回報率是150%。但如果虧損呢？在10倍槓桿下，貸給客戶1,000億元，5%的虧損率要損失資產50億元，這意味着要損失一半銀行自有資本，不過還沒有危及到存款人利益；在30倍槓桿下，貸給客戶3,000億元，5%的虧損率要損失資產150億元，這意味着除了賠進銀行全部自有資本，還欠存

款人50億元。社會各界儲戶存款利息分文未得，還要自負50億元損失。

而美國的投資銀行就是用高槓桿購買了大量的次級債衍生品。高槓桿操作本身已經使金融機構陷入了大風險，大量購入次貸債券的衍生品將風險再度放大。舉個例子，在對次級貸款債權人的債務權利進行擔保的保險市場上（CDS），2007年，美國次貸債券的總價值是7萬億美元，而為7萬億美元次貸債務權利作保險的CDS市場規模卻高達62萬億美元，這是保險合同被反覆倒賣的結果。原本，即使窮人還不上房貸了，購買了次級貸款債券的人只要購買了CDS，按理也能規避風險，因為他買的保險能保證實現他的債務權利，即由保險公司賠付他的債務權利。但保險公司將一份債務權利合同多次倒賣，這意味着一旦發生賠付，保險公司就着一份債務合同要付多份賠付，保險公司就破產無疑。保險公司破產了，購買CDS的人當然錢打水漂，如果購買CDS的是一個公司，這個公司因為購買CDS不但錢打水漂，還因之導致資產減值。按美國規矩，一旦資產減值就要重做資產負債表讓評估機構重估公司市場價值，重估的公司市場價值必然比原先低了許多，公司的信用評級也隨之降低，這樣公司就要遭遇重大損失，美國的投資銀行就是遭遇到了這個問題。

面對大洋彼岸的次貸危機，此岸的中國人說要「吸取教訓」。啊啊，套近乎不是這樣套的，這教訓也是不容易吸取的——這樣的高危玩法，我們壓根沒有玩過。

真要吸取美國次貸的教訓，就要記住「高槓桿」不能隨便玩。我國的房地產業就是個玩高槓桿的現成例子。房地產業「自有資金」一直只佔有全部資金的10%左右，但這10%左右卻要撬

動90%左右的資金運作，這個槓桿還要怎麼高？政府主導的大動遷在維持着房地產業的繁榮，這本身是種「不可持續的繁榮」，這樣的房地產發展下去進行下去，總有大禍臨頭的一天！不信就看看房地產上市公司的資產負債表：截至2010年3月23日，已公佈的67家房地產上市公司在同期淨利潤僅有280多億元的同時，其負債卻超過5,100億元。

這就是高槓桿！這就是中國那些能上市的房地產公司的業績！

次貸危機對此地根本沒有觸動，還侈談甚麼「吸取教訓」？

第二十三章
彼岸七十多年前的經驗教訓該怎樣記取

真要吸取經驗教訓，美國1929至1933年的大蕭條和1933年後的羅斯福新政，都夠讓我們吸取的。但要看怎樣「吸取」。

一、「用明天的錢」有大風險

八十年前，美國危機降臨得「舉世矚目」。那場危機發生以後，美國人和美國之外的「外國人」冥思苦想找原因找了八十年，八十年來摞起來的答案，涉及經濟學、社會學、法學，五花八門，目不暇接。回答可以深奧莫測，也可以直白如水。只不過想要有一個畫龍點睛的回答，需要正視一個事實：1929年，美國國民收入是878億美元（當年價），其中26%即207億美元落到5%的人手中。當時，佔美國全部家庭數0.3%的36,000個最富家庭，其收入總數與佔美國全部家庭數42%的1,160萬個普通家庭收入總數一樣多。最富的家庭和普通的家庭其家庭收入要相差320倍以上。當時要維持像樣的生活標準即今天的所謂「中產」的生活標準起碼得2,500美元，而年收入1,500美元的家庭要佔美國家庭總數的42%強，這意味着1929年的美國普通家庭就是低收入家庭。忽略了這個現象，一不能全面認識造成危機的根源，二

不能真正理解美國人為甚麼拋棄了胡佛選擇了羅斯福。

雖然低收入家庭佔42%，但20世紀20年代的普通美國人卻早早享受上了「現代化」的生活。極其發達的汽車製造業不但給370萬勞動人口提供了職業，流動裝配線生產的T型車更是便宜得只要290美元一輛；1919年聯邦政府對私人無線電經營解禁，到1929年，美國已經生產了1,100萬架收音機，相當於40%的家庭都擁有了無線電收音機；隨着電力工業成為僅次於汽車業的第二個最重要經濟部門，冰箱洗衣機等電器產品步入了規模生產，走進了尋常百姓家；無聲電影有聲電影極大豐富了美國各階層市民的業餘生活，也給美國提供了30多萬個就業崗位……，美國人的居住條件也得到改善，1925年一年中就建造了90萬套住房。

美國低收入家庭佔比這麼高，美國人生活怎麼過得這麼瀟灑？這是消費信貸在幫助美國人提前進入了現代化，美國的分期付款銷售額在1924年到1929年間從20億美元增加到35億美元，足足增長了75%。

然而，暗流就湧動在「消費繁榮」的表面之下——高度依賴消費信貸的美國工商業再也離不開「消費信貸」這一法寶，但「消費信貸」的後勁缺乏——比起工業品生產增長幅度和利潤股息增長幅度，普通美國人收入增長幅度就不值一提！

美國的冰箱生產從20年代初的零起步發展到1929年時累計生產90萬台，汽車光1929年一年的產量就佔全世界總產量的5/6，比1919年增長了2.5倍，收音機產量在1923至1929年期間增加24倍，也是在1923至1929年期間，美國公司利潤增長了62%，股息增長65%，唯有全體工人的實際收入平均只增長了11%。

低收入家庭要佔到42%的當時美國，是靠消費信貸才能享受「現代化」的。但是，當收入增長相對於利潤股息增長極度乏力時，消費信貸也無助於消費。

二、同樣大規模投資基本建設，為甚麼胡佛輸了羅斯福贏

中國從上世紀90年代開始重視了「啓動消費」的問題，開的藥方是政府大投資搞基本建設。這個藥方可以開，但單開這個藥方是大錯。這是美國30年代的藥方，並且還是羅斯福當政前胡佛就開過的。「黑色星期五」過後的1929年冬，胡佛呼籲全國州長市長們和聯邦政府一道增加公共工程的開支，1929年，聯邦工程開支是3.84億美元，1930年是4.93億美元，用於改善河流和港口、用於建造公共建築、用於修建公路；州與市的工程開支在這兩年裏花了近60億美元。這些工程開支金額傳遞了怎樣的「市場價值」？1929年美國659家破產銀行的儲蓄額是2.5億美元，1930年1,352家破產銀行的儲蓄額是8.53億美元，1929年美國全部私營企業純利潤84億美元，胡佛在1929年到1930年投放的工程開支幾乎等於1929年的美國私營企業純利潤。結果呢？並沒有挽救美國經濟，胡佛被美國人拋棄了，代之以羅斯福。

胡佛被美國人拋棄的很重要的一個原因，是他被大多數美國人認為「太偏向上層階級」，他將挽救全國性崩潰的重點放在挽救金融機構和貸款給各州興建能夠生利還本的公共工程上，卻否決了國會已經通過的對美國公民個人提供直接幫助的瓦格納救濟法，將自己推向了大多數美國人的對立面。

現在人們提起羅斯福的新政政績，不外乎是大上了基建公共工程，大上基建工程為了甚麼？這才是最應該關心的。羅斯

福一上台，就面臨千百萬失業者和救濟名冊上600萬人能否生存的問題。他是在美國失業率高達24.9%時上台，接下來的一年失業率上升到26.7%。羅斯福迫在眉睫需要解決的問題就是如何減少失業人口、提高普通美國人的收入、避免有房的中產階層破產——他在競選總統時曾向失業者宣佈，他「對經濟活動以餓死人民為代價深惡痛絕」。在羅斯福就職兩個月後，《聯邦緊急救濟法》和使大批農民免予破產的《農業調整法》得以通過，房主貸款公司也在他就職的第三個月成立，用以幫助即將失去房產贖回權的房主。接着，一系列有利於勞工的法規得以頒佈實施，如每週40小時工時制、如取締童工條款、如最低工資標準……，並還賦予工人有組織起來通過自選的代表進行集體談判的法律權利。為了促進財富更廣泛地分配，國會又通過了《財產稅法》（1935年稅法），這個稅法應羅斯福的要求增加了上層階級和大公司的納稅負擔，使聯邦財產稅增到70%的最高限度，並對全美公司的純收益分等徵收所得稅。而在1935年出台的《社會保障法》更被羅斯福視為最重要的法規，這部法規改變了美國的經濟制度和普通美國人的生活，標誌着美國步入了福利社會。第一次新政就這樣有力箝制了日益集中在上層階級和大公司的經濟力量，為財富的廣泛分配減輕了障礙，從而得到多數美國人的擁護和支持。在羅斯福第二次就職演說和1937年年度咨文中，羅斯福又要求國會幫助城鄉千百萬低收入者，他宣稱：「不是看我們是否做到錦上添花，而是看我們是否做到雪中送炭。」「雪中送炭」體現在多方面：政府在農村幫助農民清除債務，在城市大規模建造公共住宅，改善居民居住條件（見本書第十八章第一節）。而從根本上對千百萬低收入者的「雪中送炭」，則是制

定法規保障普通勞動者的利益。1938年6月，最後一個新政法案《公平勞動標準法》（又稱《工資工時法》）得以簽署。這個新法的出台取締了最可怕的血汗工廠，也讓對童工的剝削在美國成為歷史，為了能保證落實《公平勞動標準法》，勞動部特建立工時工資處，監督此法的實施。十個月後，有1,300萬工人得到了工資工時處的保護。

三、新政與民間的「公平情結」契合，是羅斯福新政成功的最根本原因

羅斯福新政告訴我們，撥款大上基建工程只是救急手段，政府要為國民擺脫貧困作出讓大家看得見希望的努力，才是根本。譬如須讓國民有「業」可就，有屋可住，讓國民「安居樂業」；譬如須「雪中送炭」地關注和解決最主要的民生問題。羅斯福新政成功，在於他不惜得罪大財閥集團，在非常時期縮小了社會貧富差距，新政就與「公平道義」聯繫了起來，從而在根本上贏得了民心。這種具有道義力量的民心凝聚力僅靠施小恩小惠是絕對辦不到的。羅斯福新政並非完美，失誤不少，但美國人沒有因此像拋棄胡佛那樣拋棄羅斯福，相反，在1936年的大選中，羅斯福得到總統選舉人票523票，競爭對手僅得8票，得到的普通選票是競爭對手的1.7倍；這無疑是羅斯福繼續贏得民心的標誌，也反映了美國選民對新政的持續熱情。更重要的，是選民們不僅從第一次新政中得到了實惠，還勾起了心底的「公平平等」情結，於是支持羅斯福、支持新政就升華到了「道義」層面。這種民間的道義支持是化解社會諸多危機最無形、最容易忽視、最不容易得到、從而也是最強大的力量——即使新政實施得不盡如

人意，羅斯福也決不會成為胡佛。

這才是羅斯福新政能獲得成功的奧秘。

四、打「民生」牌可以緩解社會矛盾，也可以激化社會矛盾

經濟學家可以開出很多解決經濟問題的藥方，然而靠選票上台的政治家在各種藥方中進行取捨時，首先取的必是「解決民生」這一藥方，但「解決民生」這張方子不好開——胡佛何嘗不想開這個方子？解決民生要有金子銀子，一國總統要面對的可不光是民生問題，把握好這個度，其實還是取決於政治手腕是否高明。1936年大選前羅斯福在麥迪遜花園廣場的演說有着強大的鼓動力量：「我們現在知道，有組織的財閥把持的政府與有組織的暴民團夥把持的政府同樣危險。在我國的歷史上，這些勢力從來沒有像今天這樣聯合起來對付一名候選人。恨我，這是他們的一致之處，而我歡迎他們的仇恨。」「我」為甚麼會招來仇恨？是為了實行新政，而新政在1936年已經成了美國人民的共同事業——羅斯福不贏得大選，誰贏？

被選上台的執政者很明白，要想不被「選掉」，必須「討好」民眾。民眾是現實的，他們只對能在短時期內改變他們生活狀況的人投贊成票，也只能為看得見摸得着的眼前利益去奮鬥！然而民眾也是有「理想情結」的，上世紀30年代美國社會貧富還很懸殊，當羅斯福新政與美國人心底的「公平平等」情結產生共鳴，羅斯福就贏定了。

今天，此地政府的「民生行動」包括「造經濟適用房」能否與普通中國人的某些「情結」產生共鳴？我認為有可能。但這不大可能是幸事！必須看到，美國人「公平平等」情結基於美國

人追求「機會平等」甚於追求「分配平等」，美國人的平等觀建立在「上帝面前人人平等」基礎之上；現今中國人理解的「公平平等」主要是指分配平等，然而對分配平等的認知卻是「均貧富」，是「大鍋飯」。追求機會平等，崇尚自由成為天性——有自由才能把握住機會；追求分配平等，只在乎有個「公平」的「分羹人」，不在乎「分羹人」是否高高在上，是否頤指氣使，只要求「分羹」分到每個人碗裏一樣「平」。

如果此地政府的「民生行動」與「均貧富」情結契合，那中國就倒退到了三十多年前；如果此地政府的「民生行動」在為創造「機會平等」而努力，那首先得真反腐敗。

羅斯福得到民眾的道義支持，結果是化解了社會諸多危機，真正維持了社會穩定；中國如果真反腐敗，也能得到這樣的效果。

如果不反腐敗或不真反腐敗，但願意打「民生」牌，社會危機能化解嗎？我認為，當民眾的「平等觀」局限於「均分配」「均貧富」，要想不反腐敗打「民生」牌，那是在玩火！結果非但不可能化解社會危機，反而會引起社會暴亂。一來腐敗已經掠去了大量的社會資源，可供像樣打「民生牌」的真金白銀並不多；二來現在打「民生牌」官員差不多都倒過來向文革年代搜尋意識形態話語資源，那裏可是「造反有理」的理論武器庫，正好與「均分配」「均貧富」情結相契合，乾柴烈火一點就燃。

至於羅斯福是否將「民生」當牌打，那無關緊要，美國沒有「大鍋飯」，付出更多的人就應該分配得更多是天經地義，就是打「民生牌」也玩不出火。值得一提的是，即使打「民生牌」也不等於能打「永久牌」，就是羅斯福自己也無法複製在1936年

的成功：1940年和1944年，美國普通選民將45%、46%的普通選票投給了羅斯福的競爭對手——在1936年的大選中，羅斯福得到的普通選票可是競爭對手的1.7倍！

說到底，打民生牌的本身沒有甚麼可指責的，搞政治的不打這張牌就得打那張牌，關鍵是不能拿民眾當成牌！

所以才要強調「以人為本」。

（本節中美國30年代數據和背景資料主要來源於《1900年以來的美國史》，阿瑟．林克、威廉．卡頓著，劉緒貽等譯。）

第六部份

衝破「計劃市場」的藩籬

第二十四章：
房地產問題的核心在於權利不平等

第一節　有幾份經濟實力，得幾份政治權利

中國成了「尋租地」。土地批租、舊城改造、住房解困、土地儲備、享受住房公積金、建造經濟適用房、建造軌道交通……等等等等，都能從中尋出「租」來！

但只有手中掌有權力資源的人才能尋租。他們持有特權。

「中華人民共和國公民在法律面前一律平等。」這是中華人民共和國憲法第33條的規定。憲法的規定不等於事實，中華人民共和國公民之間並不平等。

其實，不平等沒有甚麼不正常。不正常的是以種種藉口來迴避這種不平等、否認這種不平等，其目的是要維護這種不平等、擴大這種不平等。

「不平等」很正常，中國現時的民間經濟很不發達，所以，無論是「平等」也好、「自由」也好、「民主」也好，真的能成為「民間意識」，非得到民間的經濟力量已經是一個社會中主要的經濟力量時才能實現。否則，只能停留在「精英意識」層面。

不要跟我說中國有了多少個民營企業，誰聽說中國的民營

企業在要「平等」、在要「自由」、在要「民主」？倒是上世紀30年代，大城市裏同業公會同鄉會的章程中還少不了「會員之間一律平等」，民主意識也在章程制訂中體現出來，如「各項會議非1/4以上人數出席不得開會，非出席者過半數以上之同意不得議決」，甚至將「三權分立」引入同業公會同鄉會機制，會員大會為最高權力機關，具有立法職能，執委會具有執行職能，監委會具有監察職能[97]。

也不要跟我說在中國經濟體中民營經濟佔了多少比重，中央統戰部、全國工商聯和中國民（私）營經濟研究會組織的「中國私營企業調查課題組」到2006年為止已經進行了七次私營企業抽樣調查。2002年的抽樣調查表明，「在購買私有企業的業主中，自己是本企業負責人通過改制買下來的佔61%，抽樣的833個改制企業，一半業主是共產黨員」。「改制為私營企業後，原國有企業領導為主要投資者兼任廠長經理的佔95.6%，原城鎮集體領導為主要投資者兼任廠長經理的佔96.7%，原農村企業領導為主要投資者兼任廠長經理的佔97%。改制企業的資產總量中，業主個人擁有的資產比例佔2/3。」2006年的抽樣調查發現：「在中共黨員私營業主中，有55.2%的人曾經是國有、集體企業的負責人。」原來中國民營經濟中最有價值量的那部份，不是民營企業者打拼得來，而是靠從原國有經濟「轉制」得來！轉制的得益者本身就是因為社會不平等、因為「特權」而得益，他們怎麼可能去反特權、爭平等呢？早在2003年，中科院的一份調查報告顯示，原政府官員進入從商隊伍後，其開業資本是平均數

97 見《老上海的同鄉團體》，郭緒印著。

的1.8倍，銷售額是平均數1.8倍，純利潤是平均數的1.9倍，而擁有的資本達到平均資本2倍以上——「從商」路上也充滿不平等啊！

上世紀80年代，中國真正的民間經濟開始起步。但要有大作為，就須「跟着政府導向做事」、「做最懂政府的企業」，這樣「做」的結果，中國的民間經濟事實上還形不成力量！所以，當「女企業家」唐福珍自焚震動全中國，唐福珍所在地的成都工商聯不說話，成都的民營企業群體不說話！比起30年代城市中同鄉會同業公會組織（工商業者是同鄉會和同業公會的中堅）以保護會員利益為己任，現今中國的民營企業組織在保護民營企業所有者經營者的權益方面幾乎是沒有作為。這也是中國民營企業難以做大的一個客觀因素。

請記住：有幾份經濟實力，就得幾份政治權利。這是真理。

第二節　特權始終籠罩中國

在中國，「特權」也就是這一百年中才產生的。皇帝時代沒有「特權」之說。天下是皇帝的，皇帝本來就擁有一切，他還需要甚麼特權？辛亥革命趕走了滿清王室，宣佈「中華民國人民，無種族、階級、宗教之區別，法律上均為平等」（1914年《中華民國約法》），甚麼是「法律上的平等」？就是權利平等。然而事實上「人民」之間權利很不平等，很多人並沒有享受到法律規定的權利，但有一部份人享受的權利超出了法律許可範圍，這部份人往往手中掌握着權力。知道了這個道理，「人民」開始較真。於是將因手中掌握着權力從而能享有更多的權利的現

象，稱之為「特權」。「特權」不是指權力本身，是指將權力變成了權利，這種權利是用權力吞噬他人權利得來的結果，所以有「特權」存在必然使他人利益受損。

辛亥革命以後，「特權」普遍存在。整個20世紀上半載中國動盪，就是各種政治經濟勢力在與「特權」較真。有的是想徹底杜絕特權現象，有的是想消滅他人特權自己取而代之。辛亥革命以後的大陸任何社會形態，都沒有使人民之間權利平等。至今有人津津樂道「福利分房」時幹群之間差距不大，他們不知道，不是「福利分房」沒有擴大幹群差距，而是五、六十年代的共產黨很多幹部在「舊中國」生活了幾十年，深受中國傳統道德文化影響，具有「先天下之憂而憂，後天下之樂而樂」的士大夫情懷，這與「為人民服務」一樣，都是他們的「自律」。有這樣一批在「舊文化、舊道德」中成長又接受了共產主義道德理想教育的幹部在，才讓「福利分房」沒有搞成掌握權力者的利益獨佔。而高層幹部擁有北京的王府和上海法租界洋房的使用權是「革命需要」，由於他們僅僅是擁有「使用權」而不是「所有權」，群眾感情上也較易於接受「革命需要」的說辭。於是北京的王府和上海法租界洋房就被新政權人員傳承了下來，一直傳承到住房商品化，住房商品化後，王府和老洋房都價值幾千萬上億萬了。

其實，計劃經濟時代就是個按等級分配利益的時代，「福利分房」也是在沒有監督的體制下進行，分得不公你也只能忍受，而之所以人們會產生「福利分房時代公平」的錯覺，一批理想主義幹部「自律」意識的存在是一個原因，但最主要的，是那時的利益分配是以「使用權」形式出現，「使用權」形式出現的利益分配，能掩蓋很多利益層面的衝突，能淡化很多社會矛盾。

住房改革開始了，住房主人從住房使用者轉變成了住房所有者，原先被掩蓋被淡化的矛盾就全部顯現出來了。

表47：2005年全國按戶主的職業分的家庭戶住戶狀況(城市)

職業	平均每戶住房間數(間/戶)	人均住房建築面積(平方米/人)	人均住房間數(間/人)
總計	2.58	27.95	0.87
國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人	2.80	34.81	0.95
專業技術人員	2.59	30.32	0.93
辦事人員和有關人員	2.52	30.14	0.89
商業、服務業人員	2.28	25.66	0.81
農、林、牧、漁、水利業生產人員	3.38	30.61	0.95
生產、運輸設備操作人員及有關人員	2.39	25.13	0.81
不便分類的其他從業人員	2.54	26.20	0.86

資料來源：2005年全國1%人口抽樣調查

表48：2005年全國按戶主職業、住房面積分的家庭戶佔比(城市)

職業(註)	人均住房面積										
	無住房	8平方米以下	9~12平方米	13~16平方米	17~19平方米	20~29平方米	30~39平方米	40~49平方米	50~59平方米	60~70平方米	70平方米以上
總計	0.1%	8.1%	7.8%	10.0%	7.9%	27.0%	15.9%	9.2%	4.7%	4.0%	5.4%
一類	0.0%	3.1%	3.5%	5.7%	6.0%	26.0%	20.5%	13.6%	7.1%	5.7%	8.7%
二類	0.1%	2.5%	3.7%	6.7%	7.7%	31.3%	20.9%	11.9%	5.4%	4.3%	5.5%
三類	0.1%	3.7%	4.4%	7.4%	7.8%	30.2%	20.2%	11.9%	5.2%	3.9%	5.3%
四類	0.1%	11.4%	10.0%	11.3%	8.0%	25.7%	13.6%	7.5%	4.0%	3.4%	5.0%

五類	0.2%	3.8%	6.5%	10.0%	6.3%	25.1%	16.8%	11.2%	6.4%	6.1%	7.6%
六類	0.1%	12.5%	10.4%	12.1%	9.0%	26.3%	12.6%	6.6%	3.5%	2.9%	4.0%
七類	0.2%	10.3%	10.6%	12.1%	7.7%	24.3%	15.4%	7.5%	4.1%	3.0%	4.8%

資料來源：2005年全國1%人口抽樣調查

〔註〕

一類職業——國家機關、黨群組織、企業、事業單位負責人；
二類職業——專業技術人員；
三類職業——辦事人員和有關人員（行政辦公人員佔69%）；
四類職業——商業、服務人員；
五類職業——農林牧漁水利業生產人員；
六類職業——生產、運輸設備操作人員及有關人員；
七類職業——不便分類的其他勞動者。

從上世紀90年代開始，中國掌握權力資源的各式人等公然擺出了一副「要造就更大的不平等」的架勢，還不以為恥反以為榮。這才是百年來未有過的怪現象；說怪也不怪。在文革一片「打倒」聲中步入青春期和在文革開始時上小學的一代，因為年齡成了上世紀90年代的社會中堅力量——他們當時30多歲到40多歲。在文化教育和道德文明教育上，這代人是「幼功欠缺終身難補」的文革犧牲品，但學校教了他們「革命無罪造反有理」，教了他們「打倒一切砸爛一切」，在這代人踏上社會以後，社會大課堂教了他們「有權就有一切」。當這代人掌握了權利或需要與掌權的「長袖共舞」，「有權不用過期作廢」的潛意識比以往中國任何一茬官員都根深蒂固，只要他們動了「要將權力用到極致」的念頭，他們就會不擇手段，他們不擇手段時不受道德良心束縛——因為從小就沒有接受過多少道德良心方面教育。網絡曝光的「你是替黨說話還是替群眾說話？」「我們是有身份的

人！」、「為甚麼不公佈老百姓財產？」「你敢在新華網曝光，我就叫它關閉！」等「雷人語錄」就是出於這些文革中成長的將「有權就有一切」當成天經地義的官員之口；而當他們主持城市改造，「破舊立新」就成了改造宗旨，將城市拆光到「白茫茫大地真乾淨」，正是他們在文革中接受的「美學」——「一張白紙，沒有負擔，可以寫最新最美的文字，可以畫最新最美的圖畫」！「沒有強拆就沒有新中國」則暴露了這些官員集法盲、文盲、文明盲於一身還不得自知的悲哀！他們的思想行為方式，已經定位在「文革」，定位在接受的是甚麼樣的「幼功」！

本來，從十年文革空前劫難中熬過來的中華民族在上世紀80年代已經萌發了全民族反思文革的自覺，這種自覺彌足珍貴，這是一個古老民族在精神上尋求新生。但是，從1989年以後，中國高層有意識地要淡化文革乃至禁提文革，「淡化」和「禁提」的結果，是國家沒有了大是非觀，官員普遍缺少人文情懷，基層社會暴戾蓋過了理智……

於是，今天中國普通人權利普遍受踐踏、所有城市「聽取拆聲一片」就不奇怪了！

今天的野蠻拆遷，可「參照」的是四十多年前將「牛鬼蛇神」「掃地出門」；今天有權者佔盡優質房產資源，似曾相識的行為是文革中刮起的「搶房風」。今天的「特權」更是五花八門：有着不受監督批租土地的特殊權利，有着不受監督變賣國企的特殊權利，有着得到好地段好房型住宅所有權的特殊權利，有着根據內部信息去買股票的特殊權利，有着被「精兵簡政」可以提出很多條件、等條件滿足後再接受精簡的特殊權利……，「特殊權利」無處不存在，體現的正是國家中人與人之間權利不平等

的差別、人的權利按地位順序從高到低遞減的差別。

「住房改革」這場由權力資源擁有者主導的改革注定要使權力資源擁有者自己成為這場改革的最大得益者，所有的改革措施必定圍着權力資源擁有者的利益打轉。這，還有甚麼可懷疑的嗎？

在缺乏有效的社會監督機制下實施的有關利益分配的改革，結果必然是這樣的！

掌握權力資源者只要是游離在社會監督機制以外，這個社會肯定是一個權利不平等的社會。

第二十五章
房地產業的「2011曙光」

第一節　越「調控」房價越上揚的奧秘

自打2004年宏觀調控以來，房價在「國8條」、「新國8條」、「國6條」、「國11條」的頻頻發佈中越調越高。到了2008年，是「美國次貸波」來「調控」了，這個「調控」力度超過以往「國N條」的總和——2008年，全國的商品房銷售面積和商品房銷售額都比上年下跌16%，開發經營總收入的增幅回落了15.5個百分點，「本年資金來源」的增幅從1999年來一直保持着的「2」字打頭的「兩位數增長」狠狠砸回到「一位數增長」。

讓「美國次貸波」調控到這個程度，房地產業還未急，中國人民銀行急了！從2008年第三季度末到2008年年底，短短三個多月時間裏，五次下調人民幣貸款利率，四次下調金融機構存款準備金率；2008年12月20日，給樓市打強心針的「國13條」即《國務院辦公廳關於促進房地產市場健康發展的若干意見》出台，接着，「4萬億」投資計劃又為基本建設提供了足夠的「流動性」，換來的是2009年房地產業的不可一世！

這一年，房地產業「本年資金來源」的增幅創了自1998年以來的歷史新高，增幅達44.2%，這一年，房地產業的「本年資

金來源小計」是5.71萬億元，幾乎等於該年的全部國家稅收收入。

這一年，全國的商品住宅銷售額比上年增長80%。

這一年，全國的商品住宅銷售均價狠狠地上漲了25%，報復在那2008年曾經下跌的1.9%。上海、深圳和北京位居漲幅前三甲。

2008年蔫了一年，2009年瘋了一年，2010年再踩踩剎車。

「新國10條」《國務院關於堅決遏制部份城市房價過快上漲的通知》在2010年春發佈。也就是將首付款比例增加了10%和提高了第二套房和第二套以上房的貸款利率。

然而房價照樣上漲不誤。

「新國10條」的作用最多是讓房子銷售速度放慢，這固然給房地產業帶來資金積壓、資金周轉不靈等問題，但這不可能導致房地產業的降價拋售。

只要動遷在繼續，房地產業不可能有危機；只要定金、預付款、保證金可以向顧客任意攫取，房地產業就不會「差錢」。這兩方面情況都沒有變化，房地產商慌甚麼！

所以，房地產商沒有降價的道理！並且，即使資金積壓即使資金周轉不靈，房地產業也無所謂「投資損失」——房地產業所需資金80%以上都不是房地產商「自有」的，無所謂。當然，2010年商品住宅銷售面積年增長率為10%，比上年下降34個百分點，是1999年以來房地產業商品住宅銷售面積增長幅度最少的一年（除了負增長的2008年，那年是房地產業的蔫年）。這個情況房地產商「心中有數」即可（表49），只要銷售面積在增加（圖28），總是可以「形勢大好」示人的。

表49：商品住宅銷售面積年增長率(1999~2010)

年份	1999	2000	2001	2002	2003	2004
商品住宅銷售面積年增長率	20%	28%	28%	28%	26%	13%
年份	2005	2006	2007	2008	2009	2010
商品住宅銷售面積年增長率	45%	11%	25%	-15%	44%	10%

數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據見《2010年第四季度中國貨幣政策執行報告》

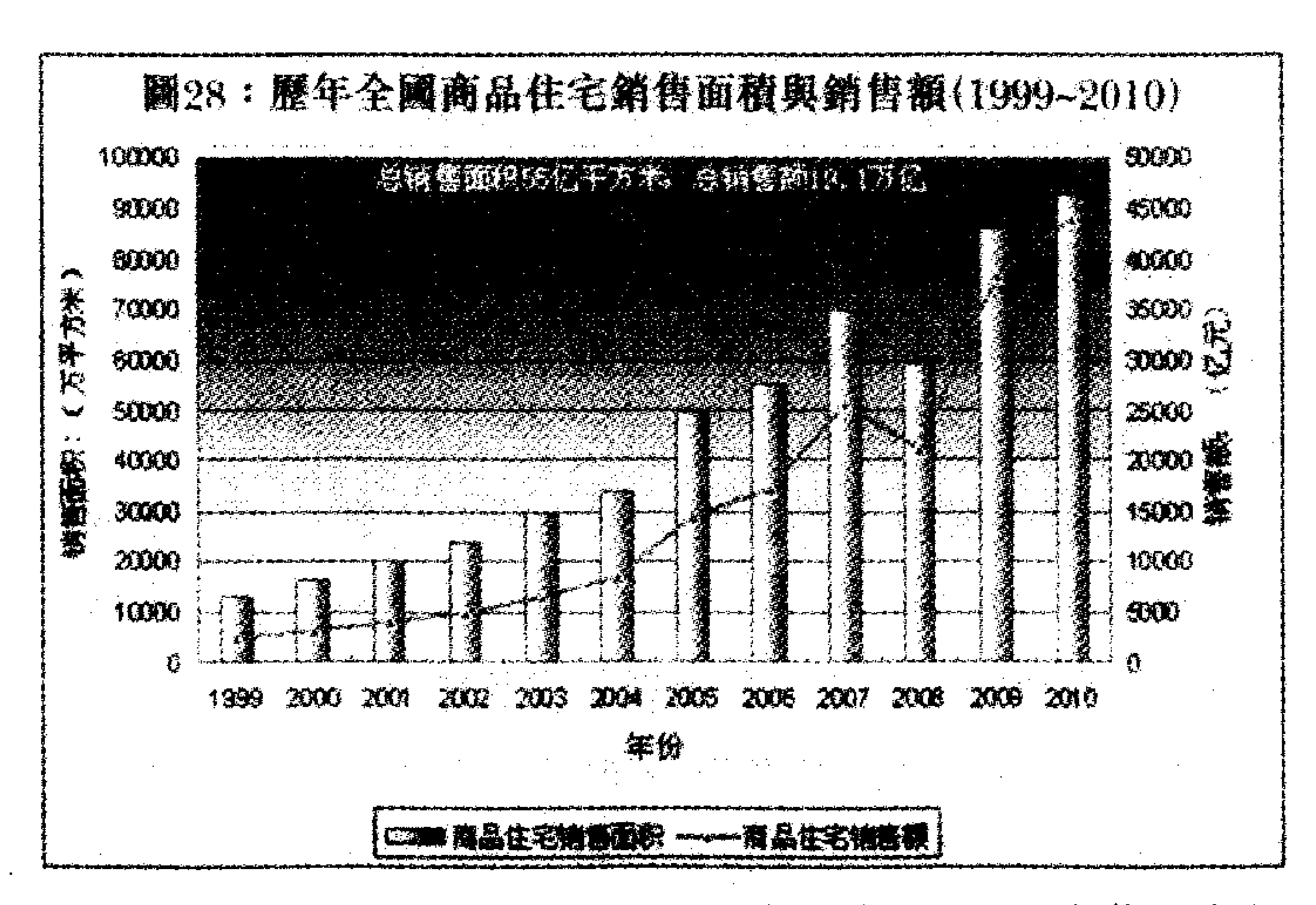


圖28：歷年全國商品住宅銷售面積與銷售額(1999~2010)

數據來源：《中國統計年鑒》，2010年數據見《2010年第四季度中國貨幣政策執行報告》

2011年1月，「新國8條」來了。對「新國8條」本身，房地產商可以不慌，慌的是普通買房人：對買一套房比原先要多付多少心中沒有底。其實，面對「新國8條」發慌的也只有普通人——權勢中人哪會在這個時候買價格堅挺的商品房？

房地產商不會理睬「新國8條」，那傷不了筋骨。唯有五天以後頒發的國務院第590號令，才令整個中國房地產業感到了寒意。

但房地產商先要裝作不在乎。他們不動聲色地在「抽身」——他們已經在抽身了，他們比誰都清楚，房地產業「興旺」是靠甚麼，也清楚房地產業的蟠桃宴擺了二十年，玉液瓊漿都喝得差不多了，餘下就是殘茶剩羹了，再不抽身更待何時？

第二節　讓房地產業停止瘋狂的是「徵房必須補償」

2011年1月21日，國務院總理溫家寶簽發第590號中華人民共和國國務院令，公佈《國有土地上房屋徵收與補償條例》。這個條例，定將在中國房地產發展史和中國法制史上留下深遠影響。

如果要書寫這二十年來的中國房地產業發展史，這部發展史就是部「房屋拆遷史」。房地產業「發展」到甚麼程度就是「拆」到甚麼程度，「拆」到甚麼程度也就是「發展」到甚麼程度。「拆遷」製造出了一大批住房消費者；「拆遷」也拆肥了一群「住房供應者」。由於拆遷是政府行為，中國房地產業發展史同時也是一部「政府力量見證史」。

可期待的是，隨着《國有土地上房屋徵收與補償條例》（以下簡稱《條例》）的出台，「拆遷」這兩個字將在中國的房地產業法規中消失，對於民房而言，實施拆遷行為必須先走完兩個程序：（1）房屋徵收，（2）徵收補償。在後才是拆遷（見《條例》）第27條「實施房屋徵收應當先補償、後搬遷」），但

此時的拆遷，已經與被徵收人原住戶無關，在拆遷前，凡房屋土地上的權益事宜已經與原住戶交割清楚了。

《條例》吸取了以往拆遷中血迹斑斑的教訓，在中國現有已頒發的法律法規中，第一次真正重視了「公民利益」。

《條例》擴大了房屋徵收補償協議的範圍內容。補償方式、補償金額、補償款支付期限、用於產權調換房屋的地點和面積、搬遷費、臨時安置費或者周轉用房、停產停業損失、搬遷期限、過渡方式和過渡期限等各個方面事項，都屬於該《條例》指定的補償範圍之內。

《條例》將房屋徵收補償置於市場經濟環境中進行，提出「對被徵收房屋價值的補償，不得低於房屋徵收決定公告之日被徵收房屋類似房地產的市場價格」（第19條），這是還居民以市場經濟的公平公正。

《條例》第一次在中國的房地產法律史上給了被徵收人以市場經濟的「選擇自由」。「被徵收人可以選擇貨幣補償，也可以選擇房屋產權調換。被徵收人選擇房屋產權調換的，市、縣級人民政府應當提供用於產權調換的房屋；……因舊城區改建徵收個人住宅，被徵收人選擇在改建地段進行房屋產權調換的，作出房屋徵收決定的市、縣級人民政府應當提供改建地段或者就近地段的房屋。」（第21條）「動遷」再也不是動遷方說了算，被動遷方只有「聽命」的命了！被動遷方有了「選擇搬哪裏」、「選擇以怎樣的形式搬」的自由！真正的市場經濟終於要在房地產領域出現了！

《條例》明確了「任何單位和個人不得採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式

迫使被徵收人搬遷。禁止建設單位參與搬遷活動」（第27條），「採取暴力、威脅或者違反規定中斷供水、供熱、供氣、供電和道路通行等非法方式迫使被徵收人搬遷，造成損失的，依法承擔賠償責任；對直接負責的主管人員和其他直接責任人員，構成犯罪的，依法追究刑事責任」（第31條）。這兩條的出台，是南京鄧府巷翁彪、成都的唐福珍、江蘇東海縣的陶會西、江西宜黃縣的鍾姓一家等以生命換來的！這兩條的出台，就是對他們的祭奠！

《條例》還第一次宣佈了房屋徵收補償必須透明化，並將「透明化」細化了：「房屋徵收部門應當依法建立房屋徵收補償檔案，並將分戶補償情況在房屋徵收範圍內向被徵收人公佈」（第29條）；作為對以往法院迴避拆遷官司的回應，《條例》規定「被徵收人對市、縣級人民政府作出的房屋徵收決定不服的，可以依法申請行政複議，也可以依法提起行政訴訟」（第14條），體現出了在法律面前人人平等的現代法律精神。

無數拆遷戶的抗爭和義無反顧為權利而鬥爭的悲壯，終於盼來了有強烈針對性的保護動遷居民利益的《國有土地上房屋徵收與補償條例》，這表明中國的房地產法向着「法治」着實前進了一大步。而《國有土地上房屋徵收與補償條例》的出台對中國房地產行業的劃時代意義在於：隨着徵收房屋一方徵收補償成本的大幅增加，尋租者在房地產業領域尋租的動力迅速減弱。房地產業終於能回歸平常，並最終融入真正的市場，像普及中國城鄉的農貿市場一樣。

房地產業肯定要「冷了」——相對於以往的「沸騰」。

房地產業肯定要「冷了」——這不是崩盤。

第三節　擎起「公民利益」的大旗

《國有土地上房屋徵收與補償條例》（以下簡稱《條例》）替代《城市房屋拆遷管理條例》，象徵着我國的「民法」走向進步，走向務實，並且與世界上法律發達國家的民法逐步接軌了。不過，關於甚麼是「公共利益」、「公共利益」由誰來認定，還存在着一些問題。

《條例》第8條規定：「為了保障國家安全、促進國民經濟和社會發展等公共利益的需要，有下列情形之一，確需徵收房屋的，由市、縣級人民政府作出房屋徵收決定：（1）國防和外交的需要；（2）由政府組織實施的能源、交通、水利等基礎設施建設的需要；（3）由政府組織實施的科技、教育、文化、衛生、體育、環境和資源保護、防災減災、文物保護、社會福利、市政公用等公共事業的需要；（4）由政府組織實施的保障性安居工程建設的需要；（5）由政府依照城鄉規劃法有關規定組織實施的對危房集中、基礎設施落後等地段進行舊城區改建的需要；（6）法律、行政法規規定的其他公共利益的需要。

將以往凡涉及「拆遷」的條文中一言以蔽之的「公共利益」拆分成基礎設施、公共事業、安居工程、舊城改造等之具體利益目標，說明《條例》在步向嚴謹。「公共利益」本是我國法律中相對於「公民利益」的用語，性質類似「集體」相對於「個人」。

1954年《中華人民共和國憲法》第13條規定：「國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定的條件，對城鄉土地和其他生產資料實行徵購、徵用或者收歸國有。」1982年制訂的《中華人民共和國憲法》第10條第三款規定「國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對土地實行徵用。」2004年，此款修正為「國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對土地實行徵收或者徵用並給予補償」；並且，2004年的憲法修正案在第13條中增加了第三款「國家為了公共利益的需要，可以依照法律規定對公民的私有財產實行徵收或者徵用並給予補償」。這增加的第三款中包含了國家可以對屬於公民私有財產的住房實行徵收徵用的含義（也就是讓居民拆遷）。而《條例》，則是秉承了我國憲法和憲法修正案的一貫精神，即「為了公共利益需要」政府可以徵收徵用私產。但公共利益是甚麼？《條例》第8條強調了公共利益是「由政府組織實施的」。那政府組織實施的就能保證「公共」性質嗎？

中華人民共和國成立以來，從《憲法》到《物權法（草案）》再到正式公佈《物權法》，法律一直在強調「公共利益」，那麼，誰有權利以「公共利益」名義徵收徵用私產呢？憲法認為是「國家」；《物權法（草案）》將「國家」概念細化，明確指是「縣級以上人民政府」的國家權力執行機構；正式通過的《物權法》則乾脆略去了主語；最近頒發的《條例》明確了是「市、縣級人民政府」：「確需徵收房屋的，由市、縣級人民政府作出房屋徵收決定」。也就是說，市、縣級人民政府有權認定「公共利益」。

但是，當「國家在社會主義公有制基礎上實行計劃經濟」

（1982年憲法第15條第一款），這種經濟的性質必然是政府掌控國家一切資源，在此前提下由「國家」來負責實現和指認公共利益順理成章。而到2004年，是「國家實行社會主義市場經濟」了（2004年憲法修正案第15條第一款），市場經濟就是利益經濟，而政府並不超脫於利益——政府官員親自參與了土地交易，土地交易是當今中國合法交易中最大宗的利益交易，不承認這種交易的利益性質和不承認政府官員參與了利益交易都是在否認客觀事實，是睜着眼睛說瞎話；但是，若承認政府參與了利益交易，那麼，政府再要以「公共利益」名義來徵收徵用私產，理由就很不充份了——因為政府現在也成了利益關係中的一分子，我憑甚麼相信你謀取的都是「公共利益」？而「國家補償」「合理補償」的難以兌現，更使人們認定「公共利益」已經變成政府官員手中一張張的牌，百姓的私產和產權不過是牌局上的賭注。

憲法、物權法都面對着「公共利益」沒有個合理解釋的尷尬。

不過，在公法私法涇渭分明的羅馬－日耳曼法系中，從不會遭遇這種尷尬。

1804年公佈的法國民法典至今施行於法國。該法典第545條規定「任何人不得被強制出讓其所有權；但因公用，且受公正並事前的補償時，不在此限。」（《拿破侖法典》1997年商務版）這說明，因「公用」需要「強制」個人出讓私人所有權的現象，二百年前的法國也發生；但法國的「強制出讓」其出讓的程序卻並非巧取豪奪乃至強搶強奪，並且還以法律名義規定對因「公用」造成的「出讓」必須以「公正」、「事前」的補償作為對等交換。

1896年公佈的亦施行至今的德國民法典亦如此。其第903條是對「所有人的權限」的規定，「在不違反法律和第三人利益的範圍內，物的所有權人可以隨意處分其物，並排除他人的任何干涉。」緊接着的第904條是規定在甚麼情況下，物權人「無權禁止排除干涉」：「如果他人的干涉是為防止當前的危險所必要，而且其所面臨的緊急損害遠較因干涉對所有權人造成的損害為大時，物的所有權人無權禁止他人對物進行干涉。」同時，「物的所有權人可以要求對其所造成的損害進行賠償。」

與法國民法典有所不同，在德國民法典中規定只有在「緊急狀態」下，並且「緊急」的程度非常嚴重，物的所有權人方才「無權禁止」他人對其私產的干涉。而不是像法國，以「公用」的名義可以干涉其私產。但是，對干涉私產、強制出讓私產都必須賠償補償的法律認定是一致的，並且，無論在法國還是德國，都是必須得到執行的。當然，隨着城市發展建設的需要，德國也需要進行城市再開發，也需要收用土地，為此，德國在1986年頒佈了《建設法典》，用法律形式把土地收用的目的和收用時應當具備的條件進行嚴格規定，以防止收用權的濫用。為了公正制定土地補償價格，由權威機構土地鑒定委員會負責鑒定土地價格、被收用土地者如果對土地收用命令不服，按德國法律允許上訴[98]。

屬普通法系的美國沿襲英國法並形成了本國的法律特點，最顯著特點是美國有《美利堅合眾國憲法》這一成文法。在1791年國會通過的憲法修正案第5條規定「不給予公平賠償，私有財

98 見《城市土地使用制度研究》，趙尚樸著，中國城市出版社1996。

產不得充作公用」。原文是「nor shall private property be taken for public use, without just compensation.」而法國民法典唯一允許國家強制私產出讓的條件，也就指「公用」。

咬文嚼字止此，說明無論普通法系還是民法系國家，在涉及對私產的「出讓」、「干涉」上，都以「公用」「緊急狀態」為限，並且用法律形式來保障有關的補償和賠償必須得以執行，有些還必須「事先補償」。

請注意：這些法律條文在闡述允許國家對私產的「干涉」、「強制出讓」的理由和條件時，不用「公共利益」（the public interests）、「社會利益」（Social benefits）、「全社會的公共利益」（the interests of society as a whole）這樣響亮的用詞——並非他們的語言中沒有這樣的詞。

他們不用這樣的詞，因為法律需要嚴謹，「公用」還可以度量：「公用」能落實到具體使用的「物」上，為修路架橋甚至造公共廁所讓路都是為「公用」讓路，是否「公用」又是在納稅人眼皮底下。可是「公共利益」怎麼度量？正因為難以度量，這些國家不會在嚴謹的法律條文中選擇這樣的用詞，使法律無所適從。不僅如此，他們還認為「公共利益」並不比私人利益高尚神聖，「每個人都擁有一種基於正義的不可侵犯性，這種不可侵犯性即使以社會整體利益之名也不能逾越」[99]。

雖然「公共利益」是中國以法律為職業的法學工作者自己都無法定義無法界定的模糊詞性，他們卻一度比計劃經濟時還要更加強調「公共利益」對私產「徵收徵用」的正當合理性；因

---

99 見《正義論》，羅爾斯著。

此，當同樣敍述「官方需得民之私產」這樣一個事實時，法國民法用的詞是「轉讓」（體現官與民之平等關係）、美國憲法修正案用的是「被公用」（亦是平等關係）、德國民法用的是「干涉」（表明官方是主動攻擊者）、而中國的憲法用語最不平等：「徵用」、「徵收」，字裏行間居高臨下的姿態躍然。

對「公民利益」這一法律用語提出疑問，是因為「法就是權利」。對20世紀法學產生了重大影響的19世紀德國法學家耶林曾一針見血指出：「目的是全部法律的製造者。每條法律規則的產生都源於一種目的，即一種實際的動機。」2004年憲法修正案在第13條增加了第三款，也是有目的有動機的，讓地方政府能有更多的土地可以參與交易、認可掌握着土地並掌控着土地交易主動權的官員能牟取更多利益，就是一種動機和目的。其實憲法第13條第三款「與時俱進」的出台，在客觀上就是為早已發生的各地政府官員層出不窮的侵犯私產的行徑撐起一把合法的保護傘，這把保護傘上書有四個醒目大字「公共利益」。就是因為法律不能對「公共利益」作出定義和界定，執行法律的政府就得到了隨意指認「公共利益」的便利和權利；就是因為政府有了隨意指認「公共利益」的便利和權利，而這份權利又得到了法律的保護，被以「公共利益」名義「徵收徵用」了財產的那部份公民利益就失去了法律的保護。這樣做的結果是，政府因為新的法律規則出現就多出了一塊權利，公民則因為新的法律規則的出現反而被剝奪了一塊權利。

因此，停止模糊的「公共利益」對公民利益的侵犯是必要的、必需的。

《國有土地上房屋徵收與補償條例》終於讓國人欣慰地看

到，該條例吸取了市場經濟發達國家保護公民利益的經驗，將「事先補償」、「公平補償」寫入了中國的房地產法律中，政府的徵收令再也不是不可修改的鐵令；房屋被徵收人可以對政府提出行政訴訟。「公民利益」第一次在國家法規中得到了伸張！

勇敢地擎起「公民利益」的大旗！公民利益能到處伸張，特權就沒有了存在的土壤！

第二十六章

「市場方法」解決房地產業累積的「計劃病」

中國的「房地產市場」已經積重難返。但是，總得想個辦法，不讓這個「市場」引爆中國諸多不安定因素。作為文革的過來人，深知中國如果再次陷入動亂，那比四十多年前的文革還要血腥百倍！因此，在對中國房地產改革的實質、中國房地產改革的起因、動因做了各種分析後，本書作者衷心希望已經在這場改革中得利的層面和利益受損的層面都能本着避免中國再降劫難的悲天憫人情懷，在基於讓每一個為城市創造財富的公民都能獲得居住的基本保障和不能輕易侵犯的居住權利上，能達成共識。

我認為，解決住房問題的基本點或者說根本立場，是保障每一個公民的基本居住權利，在保障所有公民的基本居住權利的前提下，再用商品化的辦法解決公民提高居住質量的需要。

因此我們要做兩件事。

第一是用「市場」的辦法，對無論在計劃經濟時還是在市場經濟時在住房上都未得益甚至受損的一部份人給予補償。

第二，在建設社會主義市場經濟過程中，將市場經濟最進步的因素——給消費者以選擇消費的自由——體現出來。

為甚麼要「補償」？由於計劃經濟時期「先生產後生

活」，住房僅僅滿足了最低生存需要，並沒有達到正常生活需要水平；那時住房是單位分配的，居住者付的是「租金」，所以工資中並沒有包括「購房所需」在內。住房改革以後，根據工資制度原則，「工資」既然是勞動報酬，該包括全部生活必須支出，那就也應該包括購房所需。但這部份所需並沒有出現在工資中——住房公積金不是工資制度意義上的「購房所需」！非但住房改革以後廣大基層社會成員的工資中沒有增加「購房所需」；還由於十多年前購買自住公房時是根據實際居住的面積購買，大多數普通人家庭因此與「負責人」家庭拉開了財產差距。本人在本書第三部份第一章節曾詳細揭示了這個過程。無獨有偶，2007年，中科院李實和羅楚亮在〈中國城鎮居民住房條件的不均等與住房貧困研究〉一文中對住房條件的不均等性進行回歸分析，結論是戶主是黨員的，其居住面積比戶主是非黨員的要高出6平方米；戶主從業於機關事業單位的，其居住面積比起其他組別要高出31平方米。

由於這樣的不平等是在社會主義制度下發生的，而發生這種不平等正是由於制定掌握房改政策的人們「近水樓台先得月」所造成，因此，只要國家的制度性質不變，對在房改中利益受到損失的大多數人實行補償就順理成章。

關於「選擇消費」，這是市場經濟的精髓。市場上的商品光多還不行，還需要品種豐富，讓消費者有充份的選擇——窮有窮選擇，富有富選擇。現在圍繞要不要造經濟適用房、是造90平方米以上房還是造90平方米以下房都鬧得不可開交，這不正說明所謂的「住房市場化」化了多年，卻連住房市場化最起碼的條件——住房商品品種多樣化都不具備嗎！

解決這兩個問題，就是解決了房地產市場化的大方向問題。

大方向解決了，就要涉及到「補償」的技術操作問題。即怎樣補償？

我有一個設想，就是制定這樣一個標準，即制定每個城市居民（包括定居若干年的外地居民）可以用成本價享受的住房面積標準。這個標準不能低於各個城市人均居住面積的一半（這一來，「人均居住面積」就不至於被官員虛報了），然後，一戶戶核實確定現有住房是否達到這標準、如果沒有達到，由有關部門確認沒有達到標準的面積。譬如，上海2008年人均住房建築面積據說是33.4平方米，每個人可以享受的用成本價購買的基本人均建築面積33.4/2＝16.7平方米建築面積。如果你的第一次購房行為就是購買商品房，無論你購買的面積多少、人均16.7平方米建築面積就是你能用成本價購買的住房面積。如果你購買了原公有住房，而公有住房實際建築面積沒有達到人均16.7平方米建築面積標準，你就持有用成本價購買沒有達到標準的這部份建築面積的權利。這與當初購買公有自住房的不同之處在於：購買自住公房限於原有的住房面積，這樣，有權力者用成本價購買的住房面積就大大多於普通人；而規定每個城市居民允許用成本價享受的住房面積標準，就能對每個城市居民都能落實到對其基本住房面積的保障，並且這個標準還水漲船高，與城市的建設水平同步提高。

由於要落實的是可以用成本價購買的「面積指標」而不是直接落實到住房本身，無論購房面積大小、無論購房套數多少都能適用，對單身者，對外來人員也都適用，雖然原則上一個身份

證號就只能購買一次按成本價購買的建築面積，但因為每年可用成本價購買的面積是水漲船高的，累計到一定面積，等於又可以用成本價購買一次房——譬如今年人均購買指標是15平方米，六年後是19平方米，三口之家六年後就可以再購買12平方米建築面積。

這個設想的特點是：

1、容易推行。用成本價購買的不是以「套」以「間」計算的房屋單位，而只是面積數量。面積是最簡單易算的。

2、能體現公平公正的市場化運作。此間的「成本價」不是所有房子的均價，而是要強調各種類型的房子有着不同的成本價。人人能用成本價購買同樣的建築面積體現了公平公正，而不同的房子有着不同的成本價和不同的市場價則體現了市場化——不用擔心大家都去搶着揀最貴的房子買，不要忘記還有一半面積要用市場價買的，並且成本價高的房子市場價必定也高，這時，倒真的是「看不見」的手會起作用了。

3、能體現市場經濟的最大優點——給消費者以選擇的自由。此設想給定的是每個人可用成本價購買的住房指標，對一個家庭而言，準備用幾個人的指標、甚麼時候用都是可供選擇的。譬如買70平方米建築面積的房子，本來三口之家有48.3平方米面積可以用成本價購買，如果家有婚齡青年，你也可以只用成本價購買32.2平方米，留下16.1平方米指標幾年後供婚齡青年使用。當然，你要將49.5平方米成本價指標用足也是你的選擇，這樣婚齡青年就得全部用市價支付婚房了。另外，由於給定的只是每個人可用成本價購買的住房指標，那麼，買新建房還是買二手房、買新式里弄房還是買舊式里弄房、買工房還是買別墅……也都是

可供選擇的，根據你的消費能力和消費需要來選擇。

在最大程度上給消費者以選擇，這才是市場經濟最先進的方面。在真正的市場經濟的社會裏，沒有選擇，就沒有消費行為的發生。

我認為，這樣設想的好處是：

第一，能使大量的社會底層人士得益，這恰好彌補了以往住房政策總是讓底層人士吃虧的缺陷。並且很「市場」。

第二，這個設想將市場經濟的精髓——「讓消費者能選擇着消費」的理念在當前的市場環境中能得以最大程度的實現，這使我們能感受到市場經濟的「人性化」好處。

第三，這個設想如得以實施，房價能理性地降下來。在這樣的市場中，消費者是根據自己的需要在進行着消費的選擇，斯密的「看不見的手」就能發揮看得見的作用，斯密的理論原本植根在消費者有着消費選擇自由的市場環境中；只有在這樣的環境中，才會存在「看不見的手」；也只有在這樣的環境中，房地產商才「牛」不了——他要根據消費者選擇來造房了，不用政策規定他造甚麼房，他自會有他的選擇。

第四，在此基礎上，可以發展對住房的奢侈性供應，當然，奢侈性供應的房子就得付奢侈品的價錢。

第五，這個辦法既能解決「住房改革中改革出來的不平等」，又能避免社會動盪動亂，這個辦法釋放出來的信號：受損的利益群體將會得到利益補償，而已經得益的群體並不剝奪他們以往通過制度所得到的實惠，只是讓受損群體的利益在逐步得到補償的過程中，逐步縮小與得益群體在住房資產上的巨大差別。

當然，由於現有居住房性質的複雜性（現有居住房性質分

為購買原公有住房，直接購買商品房、動遷購買商品房、差價換房、私房等）和居住人員在時間空間的流動，筆者的設想要付諸實現還有大量的技術性問題需要解決。但總的原則應該是：讓最大多數人受益。筆者此處強調「最大多數人利益」是有前提的，前提是在這十多年中，最大多數人利益被肆無忌憚地侵犯着，他們的利益他們的訴求缺乏表達通道。所以，別把「讓最大多數人得益」，誤解成是多數人對少數人的侵權。

至於要固化城市居民住房土地權利的要求，我認為欠妥。中國這六十年中破壞了幾百年傳承下來的土地所有關係，大動遷又使得傳承下來的土地關係滅失了「實物」，這時另一撥買房人要求長久的土地權利，那是嫌住房商品化過程中造成的「住房不平等」還沒有把「土地佔有不平等」包括進去！在土地所有權問題上，我完全認同趙尚樸先生的研究結論：「地球只有一個。城市土地是有限量的資源，是人民生活和社會經濟活動不可或缺的，是不能移動的。城市土地由於社會資本和公共服務的供給而產生了價值，並且和其他的土地利用形態互相影響而增加了價值。因此，土地是具有公共性和社會性的資源，和其他生產型商品有完全不同的特性。土地不能和一般商品那樣按自由的市場機制交易和轉賣。土地的所有權一定要歸於國家，土地的使用權一定要服從城市規劃，土地的開發權應該有政府掌握。」——當然，掌握土地開發權的政府必定要在制度的監督之下行使權利。我國房地產改革中產生的各種弊端其最主要原因不是因為人民沒有土地所有權，而是位高權重的官員帶頭「絕不接受監督」而致！

其實，重要的真的不是居民有沒有房屋上土地的所有權

（但我主張給握有1949年前城市住屋老地契的普通業主予以補償），重要的就是「你不經過我同意闖進屋我能趕你出去」的權利。1954年憲法第11條是「國家保護公民的合法收入、儲蓄、房屋和各種生活資料的所有權」，社會主義改造運動來了，「房屋和各種生活資料」的所有權就交出去了，這在市場經濟發達國家是匪夷所思的。而「你不經過我同意闖進屋我能趕你出去的權利」根植於市場經濟發達國家的民心——這是民心中的「習慣法」！甚麼時候我國的國民也養成了這種習慣，「公民國家」就形成了。

住房問題決不單純是住房問題。

國家眼中有「公民」，政府官員心中有「公民利益」，公民有着監督政府行使權力的實實在在的權利，住房問題就容易解決了！

尾聲

迎接一個平平常常的房地產真市場！

住房問題煎熬着中國。

中國這二十年來的住房問題是由「土地」引出，由「土地換錢」換到官員私人口袋裏引出，由居民持有的土地使用權證與房地產商持有的土地使用權證「權利不等」引出。

中國這二十年來的住房問題是由「房屋」引爆，土地利益要通過造房賣房後得以實現，當國民收入普遍不可能具備「買房」實力時，掌握有權力的官員一手製造了大動遷——一手製造了住房供應，一手製造了住房需求；這種違背市場經濟規律的作為、這場反市場經濟的運動造成的極其嚴重的後果是讓房地產業綁架了中國，整個中國都「『被』房地產」了。房地產業非但沒有帶動中國經濟發展，還因為事實上是中國經濟增長在帶動房地產業增長，從而拖了整個國民經濟後腿——這以房地產業對最終消費（主要是居民消費）的依存度達60%、80%為標誌、以房地產投資與製造業投資平分秋色為標誌！

本來，我對「被」房地產的中國已很不樂觀。中國，已經「被」房地產得癰疽膿包遍體，由此造成的「就業難」和國民超低收入超低消費在任何國家都被視為危機，我們這裏卻視而不見，還大言不慚地侈談GDP夠得上「世界第二大經濟體」。這

怎麼讓人樂觀？

然而，中國畢竟有一群心存良知的務實之士，在為「被」房地產的中國默默療傷，對於他們，我懷有深深的敬意！

制訂《國有土地上房屋徵收與補償條例》的人們，就是「有良知的務實之士」，努力將《國有土地上房屋徵收與補償條例》付諸實現的人們，就是「有良知的務實之士」。

《國有土地上房屋徵收與補償條例》是一部體現了市場經濟精髓、體現了平等、自由、民主精神的法規，她的出台和實施，使中國人看到新的希望！

我崇尚平等、自由和民主。真正的平等、自由和民主從來都有着實實在在的內容！

為「『被』房地產的中國」療傷！扶着「『被』房地產的中國」過坎！努力建設一個「能選擇着消費」的房地產市場！

「計劃經濟」是幾個人在為大家作選擇，這肯定選擇不過來，所以計劃經濟社會是匱乏的、是乏味的；但總有救世主高高在上等着大家感謝——感謝他們幾個為大家作選擇。

「計劃市場」不是市場，「計劃市場」是寶塔尖上的一群人可以隨心所欲地「選擇」，選擇剩下的再給下一層塔身裏的人去「選擇」，越往下，越無所選擇，越無可選擇。

「『被』房地產的中國」就是寶塔尖上的一群人「選擇」後的產物。

「『被』房地產的中國」就是大多數人失去了選擇權、無所選擇無可選擇的結果。

迄今為止，只有市場經濟社會才能讓我們過上有「選擇」的生活。精彩的生活是因為有着「選擇」，美好的人生也因為有

着「選擇」。

不要說「選擇」離我們多遙遠，不要說我們不懂「選擇」，每天清晨和傍晚，城裏人可以選擇得很開心——農貿市場，有着豐富多彩的選擇——除了選擇不到「特供」。但「特供」本來就不是市場經濟的供應物，就像「『被』房地產」不是市場經濟的產物。

中國人需要房地產市場。需要一個平平常常又熱熱鬧鬧的房地產市場。像農貿市場一樣平常，像農貿市場一樣熱鬧，然後再像農貿市場一樣興旺，像農貿市場一樣長盛不衰。

平平常常又熱熱鬧鬧的房地產市場，必然是一個「能選擇着消費」的市場。

在這樣的市場裏，買甚麼、買不買都能自己作主。當自己的家，作自己的主，無需感謝。

2011年4月15日完稿

後記

與讀者交代一下我最早時「寫」房地產的直接促因。

1998年8月某日。上海浦東崂山西路房地大廈。

我被一個電話召喚到上海市房地產評估中心的主任辦公室。此刻，房地產評估中心主任正在訓導我：「講話是要負責任的，『暴利』的結論不是隨便下的，現在的房地產商已經很苦了！」我驚詫房地產職能部門竟毫無遮掩地站在房地產商這一邊！我畢竟多少知道點房地產方面的溝壑，那時我還在浦東張楊路上一個外地駐滬企業所屬的房地產公司上班，並持有上海市審計局頒發的土建和安裝審計崗位證書。

5月31日，我寫的一份質疑上海「商品房定價高」的文章（見附五）被轉到國務院，當時的總理副總理都作了批示，上海市市長要求有關方面將上海新建商品房的房產成本地產成本告知與他。房地產評估中心為此大動干戈，房地產評估中心主任心中火着呢。

同年9月13日，我接到這樣一個電話：「儂（你）是王鍊利嗎？阿拉是建委。儂14號上午到阿拉格搭（我們這兒）來一趟，有些事體（事情）要跟儂談一談，阿拉主任要來聽一聽的，十點一刻準時到，不要遲到！嗯？」

我有些不相信。

建委是政府機關，政府機關的辦事人員怎麼能對普通市民用這個態度說話？便故意問：「再說一遍，你是甚麼部門？」「建委。」「建委甚麼部門？」「房地產的。」「哦，原來是房地產部門的。那你們這次談話要達到甚麼目的？」「啊？甚麼目的？沒甚麼目的，就談一談，儂把有關資料帶好。」「那你們給我開個假條吧？」「啥？假條？阿拉格嗒（我們這兒）不開的，儂與單位講一聲就好啦，要麼儂來了再說。十點一刻啊，不要遲到！」

1998年9月14日上午10點。

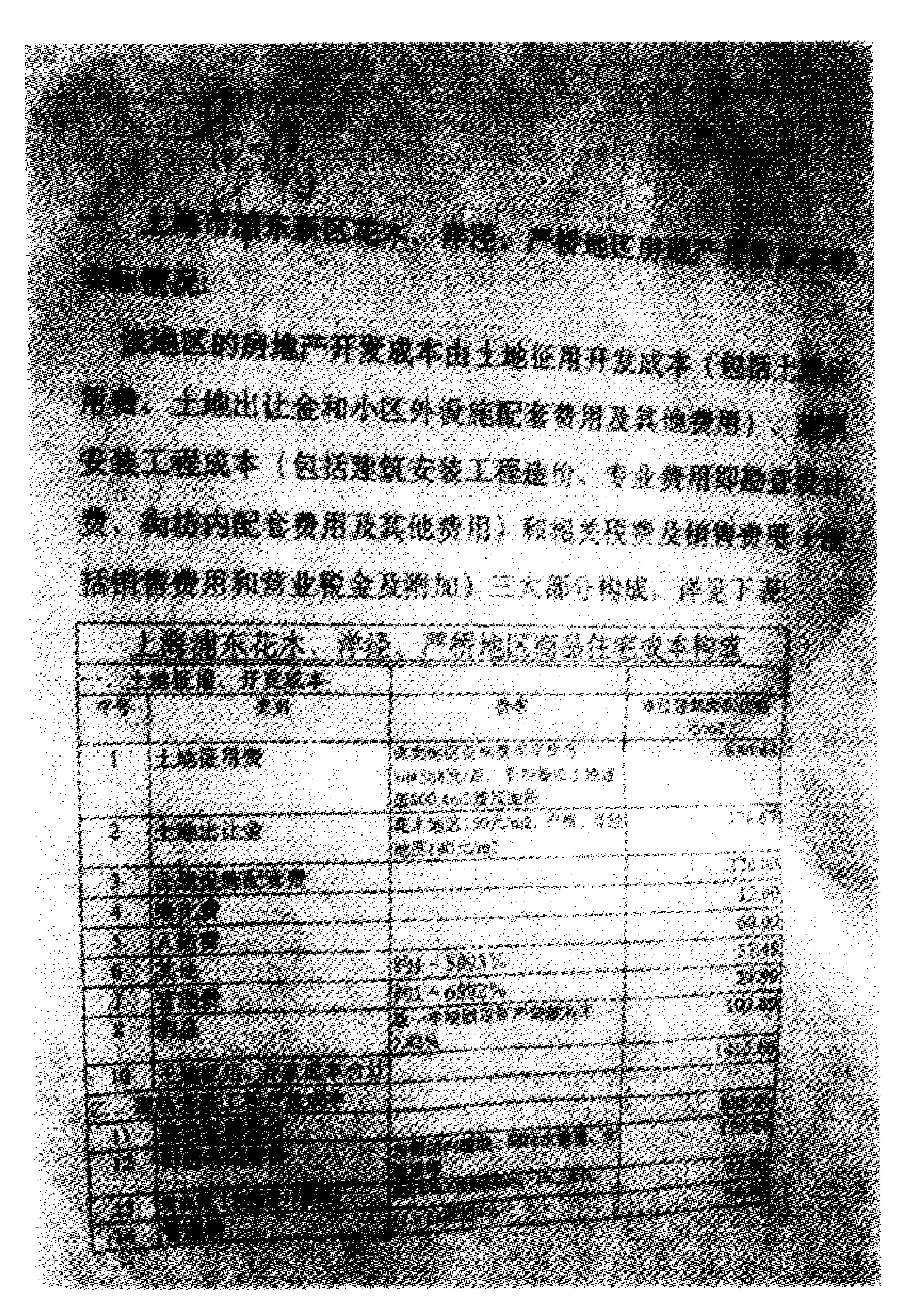
上海人民大道200號，上海市人民政府辦公大樓。

9月13日打給我電話的那個辦事人員乘建委主任還未到，劈頭就問我如下問題：「儂搞過徵地嗎？」「儂搞過幾年房地產？」「你們在建大樓總造價是多少？」我驚愕自己是身處哪裏——上海市人民政府不是法庭。我不是來受審的，況且，還是你們請我來的！

就我的質疑，上海市房地產評估中心給上級部門寫了一份報告。報告說：浦東洋涇、花木等鄉的土地價是每畝50萬元，而光動遷費用和勞動力安置費用就需要每畝39.7萬元，他們的依據是：「實際是這樣發生的。」（見照片，這份報告我在房地產評估中心僅拿到一頁，有關方面給我看了一眼就收回去了。但我趁他們不注意「偷」了一張，上面的「草稿」兩字是房地產評估中心人士寫的）。就這份報告，我當即寫了《我對「土地徵用費每畝50萬元」的疑問》呈建設部、上海市委和上海市建委，用我實地調查的事例來進行反駁。

整個房地產領域的味道很不正了。這是我當時的感受。

將《我對「土地徵用費每畝50萬元」的疑問》和1998年及以後我寫給建設部、上海市委、上海市建委領導人的幾封信附在本書最後，為「中國『被』房地產」立此存照。



一、上海市浦东新区花木、张江、严桥地区房地产开发成本的实际情况

该地区的房地产开发成本由土地征用开发成本（包括土地征用费、土地出让金和小区外设施配套费用及其他费用）、建筑安装工程成本（包括建筑安装工程造价、专业费用即勘察设计费、小区内配套费用及其他费用）和相关税费及销售费用（包括销售费用和营业税金及附加）三大部分构成，详见下表

上海浦东花木、张江、严桥地区商品住宅成本构成

序号	费用	备考	[illegible]
一、土地征用、开发成本			
1	土地征用费	[illegible]	[illegible]
2	土地出让金	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]		[illegible]
4	[illegible]		12.00
5	[illegible]		60.00
6	[illegible]	[illegible]	[illegible]
7	[illegible]	[illegible]	[illegible]
8	[illegible]	[illegible]	[illegible]

上海房地產評估中心撰寫的房地產成本組成（草稿）

附　録

附錄一

承包商對我說「根本用不了這麼多錢」

——我對「土地徵用費每畝50萬元」的疑問

市房地產評估中心的同志認為，浦東花木、洋涇、嚴橋三鄉的土地徵用開發成本為每畝50萬元，而光動遷費用和勞動力安置費用就要39.7萬元，他們的依據是：「實際是這樣發生的。」（市房地產評估中心主任、市房地產估價師協會副會長秦××同志語）

我不可能擁有詳盡的賬面數字來說明這個問題，同時我認為，即使有這個賬面數字，存在的也不一定是合理的。因為我也作了一番民間調查，並有《上海市浦東新區統計年鑒》的一系列確鑿可查的數字為依據。這些數字可以說明，如果從93年至95年這三年中三鄉的土地徵用費果真達到50萬元/畝，那便又是一顆虛假的數字「衛星」！

我將從三個方面提出我的疑問：

一、有關勞動力安置費用

評估中心的同志認為，吸勞養老的人數按每畝1.5人，發放費用按每人78,000元計，每畝地需11.7萬元。他們強調，文件規定的每個勞力3萬元安置費在實際中行不通。

《上海市浦東新區統計年鑒》統計數字表明，從93年末至95年末，三鄉農業人口從30,124人減少到19,280人，減少了10,844人，其中，勞動力人口減少了6,872人，在不考慮勞動力自然減員的前提下，這6,872人便是需要安置的勞動力人數。非勞動力是3,972人，養老人口佔非勞動力的2/3，養老人數為2,648人。

據實地詢問洋涇鄉東華村村民，他們說養老吸勞費的發放有兩種方式，一種是一次性發1~3萬來元，另一種是每月發放150~300來元，老人可拿到生命終止，屬於勞動力的則給你三次工作機會，如放棄機會就不再發放吸勞費。他們還認為，即使不徵地，上海郊縣農民的養老費也是有保障的，鄉村的自留資金中就有這一塊，徵地的結果並沒有增加農民到手的養老費用。關於各鄉的發放標準是否有很大差異，村民說，土地價格會由於土地的使用情況不同而差異，發放到農民手中的錢不會有大差異，三鄉周邊地區的楊園鄉、三灶鄉、張橋鄉的農民，其養老吸勞費用水平也不過如此。我曾問過才拿1.6萬元養老吸勞費的動遷對象：「你們不知道養老吸勞費的發放標準嗎？」「我們都在外面打工，能拿到這點錢就像撈了外快，再說文件都在幹部這裏，我們去查就好像我們在懷疑他們，誰去幹這事？」

根據以上的情況（也是「實際發生」），這三鄉養老吸勞的總人數應是6,872＋2,648＝9,520人，按平均每人5.04萬元計（每月280元，發放15年），應發放養老吸勞費4.8億元，平均每畝土地合4.95萬元，僅是市估價中心提供數的42%。（1993年末至1995年末，三鄉徵用耕地387.5公頃，由於徵地是按土地面積計，實際徵用土地是387.5÷60%〔60%為新區耕地佔新區土地

比例〕＝645.8公頃，合9,687畝。）

二、有關房屋拆遷補償費用

三年中，三鄉農業戶數從11,058戶減少到7,204戶，減少了3,854戶，由於洋涇、花木兩鄉的農田已在1995年徵完，這兩鄉還餘5,334戶農業戶口可能全部遷居，所以，我將這部份戶數與減少的農業戶一並計入動遷戶（據1996、1997年統計年鑒統計數，剩餘的農業人口已由種植業向牧業、漁業、養殖業轉移，故戶口屬性不變）。這樣，動遷戶總數應是9,188戶。三鄉舊屋估算費從每平方米100元~500元不等，現按每平方米350元、每戶139.6平方米舊屋面積計，（上海郊縣人均居住面積45.47平方米、三鄉戶均人口3.07人）每戶需發放舊屋拆遷補償費48,860元，動遷後的新居每人可享受25平方米的優惠價，按每平方米可優惠1,500元計，房產商補貼房價為1,500×76.75＝115,125元，舊屋補償費與新居補貼費的總和是（48,860＋115,125）×9,188＝16.05億元，平均每畝土地合16.6萬元，僅是市估價中心提供數的59.2%。

三、關於村辦企業的拆遷補償費

三年中，三鄉村辦企業從1993年的187個增加到1995年的198個，固定資產增加了53.8%，流動資金投入增加了33.3%，就業人數從12,670人減少到11,655人，減少了8%。平均每個企業的固定資產原值是182萬，流動資產年平均餘額是304萬元，工業增加值109.3萬元，人均創利6,900元。我不知道三鄉在徵地過程中究竟動遷了多少個企業，只知道即使每動遷一個企業按固定

資產原值和流動資產總和作全額補償，每個企業補償費是486萬元，攤在9,687畝土地上，平均每畝補償502元，就算有幾個鄉辦企業也屬動遷之列，其資產總和攤在每畝上也不過1,087元，動遷10個也不過每畝補貼1萬元。

市估價中心的同志告訴我，鄉村企業的動遷費「這筆賬是算不清的，你如搞過成本會計就知道了」。我沒當過會計，但我想，正因為一般人「算不清」，才要你「估價」這職能部門，我不相信從事這專業的專門人員算不清，事實上，他們已算出了徵每畝地需各類補償費達50萬元的這筆賬。只不過，對這筆賬有異議的不僅是我一個人。

我認為，在不考慮鄉村辦企業拆遷補償的情況下，三鄉在1994~1995年徵地工作中發生的各類政策性補貼費用約在每畝26~28萬之間（每平方米390元~420元），這已是寬打寬算。據曾參與開發洋涇鄉現王寶和酒家所屬地段的同志說，這三鄉的平均土地成交價在35萬左右，最多不超過38萬，最少30萬元都能成交，而且「油水都在內了」。他們說因為土地主要是用作造多層住宅，價不可能開得再高，就是這個「油水都在內」的平均成交價，還比市估價中心同志提供的要少15萬，9,687畝被徵土地上的徵地費「實際發生數」比市估價中心向決策層提供數要少14.5億元，相當於再造一座楊浦大橋！

我認為，職能部門既由政府部門授權從事專業工作，職能部門就不該誤導我們的領導。市估價中心同志提醒我：「『暴利』這個定義不是隨便可下的」，「根據『本本』來定土地徵用費是行不通的」，「事實上，房地產商已沒甚麼利潤了，他們現在是拋不掉的苦。」可我的同情心大半不在房地產商處，因為

我知道，光1992年一年間，上海的房地產企業就由年初的1994家激增到年末的894家，沒有豐厚利益所驅，是不可能有這樣的「高速度高效率」的；各項土地徵用標準是由專家同決策部門共同制定的，如須在實踐中修正，這相差一倍的修正值也該出文來修正（市估價中心估的吸勞養老費就與文件規定相差一倍）；至於房地產商的利潤，我已說過，自打投資一開始，利益就源源不斷體現進房地產商的各類顯性收入和隱性收入中，而風險，他們個人從不用承擔的。（至1994年，上海房地產的個人投資僅佔1%！）

土地徵用費問題是我與市估價中心部門在房屋開發成本上的主要差異所在，除卻這個問題，在建築成本和貸款利息上，我還多留了些餘地，前幾年還套用85定額，各項補貼開口較多，我也怕估算費用與實際不符。在容積率的確定上，我認為按市估價中心以1.2計多層住宅容積率是缺乏說服力的，作為開發一個小區，房地產局長可以定平均1.2的容積率，作為建造多層住宅群落，思維力正常的開發商決不可能按1.2的容積率去造規範允許達1.6~1.8的房。

鑒上所述，我認為我前計算的在浦東花木、洋涇、嚴橋三鄉的土地上造多層住宅商品房的投入數每平方米2,463元是只多不少的（房產商所繳所得稅也計在內），建造浦東王寶和酒家的承包商對我說，還根本用不了這麼多，他認為，起碼還可以減去200~300元。因此，我仍然認為當銷售價為3,500元時，房產商的利潤率為40%以上。至於這利潤如何分成、與誰分成，作為房地產商到底能得多少，我是說不清的。

附錄二

這份「實際情況」在誤導決策部門

——1998年8月給上海市前任市長徐匡迪信

尊敬的徐市長：

按您的批示，市房地產估價中心已把他們所調查的浦東花木、洋涇、嚴橋三鄉的房地產開發成本的「實際情況」向您呈上。我認為，這份「實際情況」在誤導領導和決策部門，作為一個市民，作為此事的「始作俑者」，我有責任把我所作的來自最基層的調查向市長彙報。同時，我也想告訴您，我之所以寫那份房地產調查報告的原因。

去年夏天，市委辦公廳某同志跟我聊起：大家都說房價高，又誰都說不清高在哪一塊，你在房地產公司工作，是否能作這方面的調查？於是，便有了今春完成的這份調查報告。

住房貨幣化，是住房改革、住房走向市場的必由之路，但我們必須承認的一個事實是，我們今天在住房制度上改革所作的好多努力，實是出於不得已。90年代上半葉房地產業的無序增長是非理性決策的產物，而我們今天所為的，只不過是盡可能把損失減輕。遍佈全市的空置商品房，本不是為改善普通居民的住房條件而造的。只因為空置房使大量資金無法周轉，才全力動員居民買房。而即使在經濟高度發達的國家和地區，也有相當比例

的住戶租房而居。按正常規律，是經濟發展到一定地步刺激住房消費，泡沫經濟的後果卻使因果關係顛倒了。原本就對商品房缺乏消費能力的絕大多數市民在經濟體制改革中增加了風險意識，「防老、防病、留存教育子女費用」是上海人在當前形勢下的消費首選。在這種情況下讓市民買房，其實就是請公民為國家挑擔，共同收拾房地產商造成的「拆爛污」局面。可當初房地產商為普通市民考慮過沒有？從1991至1997年，上海竣工的安居房僅佔住宅竣工總面積6,532.47萬平方米的2.8%！安居房可不是簡易住宅，建設部規定，要「以二室戶為主，平均每套建築面積一般控制在55平方米以下」，只因為安居房的造價只能定在每平方米1,000元多一點，房地產商才不肯造！在1996年的住房投資總額中，中高檔別墅佔11.4%，多層住宅商品房佔84.1%，安居房才佔4.5%，如果房地產商肯把一半的投資投到安居房上，他們就是庇上海缺房少房戶的功臣，他們今日也決無「套牢」之憂。

我認為，今天市民的買房行為，不僅有利於對自身住房條件的改善，客觀上也化解了國家財經困難，同時也是在幫助房地產商「解套」，現在市民買不起房，是對房價無法承受。既然需要市民來消化存量房，那市民就有權了解房地產商的確切成本。我寫這篇文章，就我的本義，是拋磚引玉，因為沒有一個房地產商肯把自己的家底亮出來，個中原因不僅是有關商業機密。由於自己有從事十年工程預算工作的經驗和在房地產公司工作三年的經歷，我又查找了我所能覓到的所有有關房地產的政策文件，我相信自己能照盧嘉錫院士提倡的「毛估」思維法，把房地產商在新開發土地上的造房成本「毛估」到八九不離十，在圈內人不肯露底圈外人不知情的狀況中，我能提供一個參照物，使外行多一

份了解，也待內行來匡正。我想，只有說真話才有利於房地產市場的啓動。

上海市房地產評估中心的同志說：「謝謝你這樣的熱心人」。我說：「我不是『熱心人』，我這樣做，是因為我能做。」

作為一個工程技術人員，我信奉「用數字說話」。數字能為事實佐證。

作為一個文科大專畢業生（1985年通過自學考試，有文憑無學歷，但曾以高分通過1977年首次高考，以67屆初中生的學歷），我崇敬社會學前輩費孝通先生，不過費老認為要五十年才能再出一個費孝通，我希望這不是事實。

調查報告寫了一個月，越寫，責任感油然而生，我覺得有讓高層領導知道真實情況的必要。所以對我有着相當了解的董貽正老師便代我上呈。

拙文讓您勞神了，謝謝您的關注。

祝您身體健康！

上海××實業總公司××房地產公司

王鍊利

附錄三

建設部是搞工程的，應該講點實事求是

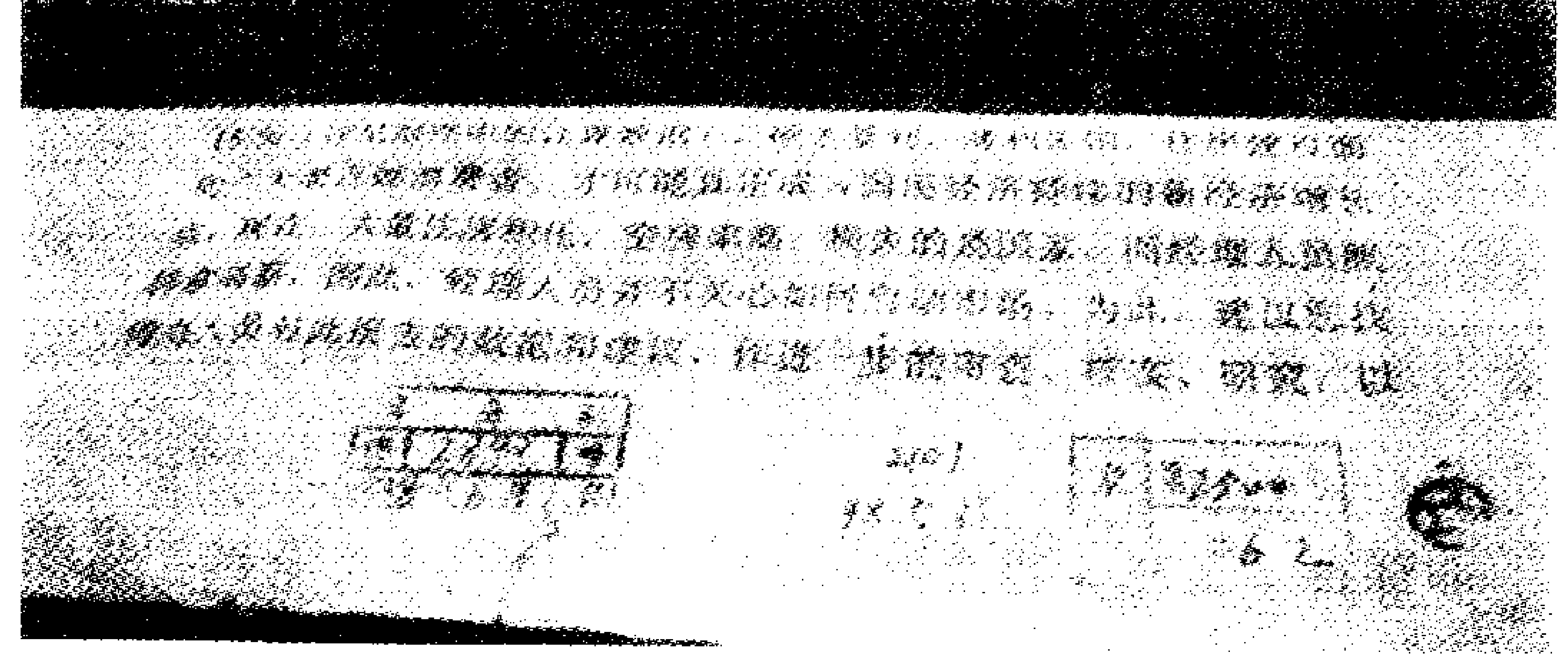
——1998年8月給建設部前部長俞正聲信

尊敬的俞部長：

鎔基總理的批示我已看到，我一名弱女子，驚動建設部，實是始料不及。關於說到建設部「說大話空話」，倒不是我刻意誹謗，只是對司級以上領導的一些講話有不同看法。

某司長說：「買不買得起房，不是看你有多少存款，而是看你能不能通過借錢去買。」這話在這一級別領導口中出來總覺得不妥。房地產業副司長則說：「居民一旦從等靠要住房福利分配觀念下解放出來，住房消費的活力將呈幾何級數激發出來。因此推行住房貨幣分配已在理論和實踐上都已沒有問題」，俞部長是學理工科的，您知道「幾何級數」是甚麼樣的數量關係，建設部是搞工程的，應該講點科學和實事求是。最令我吃驚是「建設部長授權房地產業司長作權威說明，我辦公及商業房供求狀況趨好前景樂觀」，我在浦東張楊路工作，我親眼所見百幢大樓平地起，也目睹了如今租售兼難的窘境，我詫異這些領導怎麼有這麼好的心理承受力？

（以下內容與給徐匡迪市長信相同，故略）



朱鎔基與溫家寶1998年對陋作《對住房問題的幾點思考》所作批示。

附錄四

1998年10月給建設部前部長俞正聲的信

尊敬的俞部長：

我在此向您彙報：9月14日，上海市建委主任張惠民同志約我在上海市人民政府內作了談話。他告訴我，中央領導、上海市委對我反映的問題非常重視（鎔基總理批示我已看到），他坦誠對我說，關於徵地費用，我所反映的1994年前後浦東三個鄉每畝土地僅35萬元他從來沒有聽說過，所有人彙報都是說每畝需要50萬元。被徵地農民所得僅3萬左右也與他聽彙報的7~8萬相差太遠，他決定派人下去實地調查，通過直接與農民接觸，了解農民的真正所得，並從查看最原始的賬本入手，看徵地費用到底應該是多少。張主任說，市領導希望我提供的數據是正確的，果真如此，上海市的有關房地產政策將要有所改變。他還說，有些問題也許不是建委一個部門所能查清的，但建委要把自己部門的問題查下去。

俞部長，至此，我反映問題的全部目的已經達到。我深感欣慰。同時，對我上次來信中情緒化的語言表示歉意，上次來信是在上海市XX部門「講話是要負責任的，『暴利』的結論不是隨便下的」告誡下寫的，當時心中頗有不平之氣，就請部長原諒

井底之蛙做不到「每臨大事有靜氣」吧！

此致

敬禮

上海××實業總公司××房地產公司

王鍊利

附錄五

我是為了上海房地產的健康發展，請您理解我

——2003年3月給上海市市長韓正的信

韓市長：您好！

我是那篇二萬字的房地產研究文章〈希望與危機並存的上海房地產業〉的作者。

我曾經是一個建築安裝工程審計人員（持有上海市審計局頒發的審計資格證書）和建築安裝工程預算員，曾有十年這方面的工作經歷。這幾年，我主要從事製造行業和企業的經濟分析工作（公司財務報表分析、製造業和精細化工的產品分析、市場調研和市場分析）。

去年9月，我回到上海。在上海經濟管理幹部學院裏，我聽到市政府決策顧問朱林興教授談起上海房地產價格在飛速上升。當時，我就想根據自己的專長，分析一下上海房地產市場。

我在1998年就對當時的上海房地產市場提過看法，當時的市建委主任張惠民曾因此在市政府帶了一個班子與我交談，也就在當時，我已經感覺到一些職能部門對我是很反感的（詳請見附件）。所以，此次文章完成後，我並沒有直接寄到建委部門。我考慮到房地產問題是一個全國性的問題，應該說，就全國範圍來

說，上海房地產市場問題還不是最典型的，但因為我的分析全都是用數據在說話，所以對全國的房地產業健康發展也許有點積極作用。因此，我把這篇文章寄給了劉姝威女士、寄給了香港大學中國金融研究中心主任宋敏先生、寄給了香港卓淩地產分析公司執行董事鍾維杰先生。2月中旬，我把這篇文章在南方網、新浪網、北京焦點房地產網、北大中國經濟研究中心網站發表。

我寫這篇文章，無意唱衰上海房地產，我寫這篇文章歷時一個半月，那時，我每天只睡四到五個小時。真要唱衰上海房地產不需要這麼認真。我知道，我的分析角度其他人未涉及過，這篇文章是有一定說服力的。從1998年我與上海房地產權威部門的接觸來看，一些權威部門的工作作風並非很踏實，他們當時問我：「我們搞一個研究課題又要組織班子、又要落實對象，你一個人怎麼調查的？」我說；「因為我能做，所以我做了。」而我調查的結果是當時建委主任張惠民「聽也沒聽到過」，可想而知，下情是未必能傳到上面的。

韓市長，已知道您曾主管上海房地產方面的工作，但我寫這篇文章並非與您過不去，我也是為了上海房地產的健康發展，您如看到過我的文章想必您會理解我。2月底，有人把我的文章轉貼到上海房地產網，當時的反響很大，我在給網友回帖這樣寫：「謝謝朋友們！來自你們的鼓勵與支持使我很感動。我分析上海房地產的問題，決不是要唱衰上海房地產，上海是我的家鄉、家園，誰不希望家鄉好呢？我也相信市領導會重視這些問題，不過他們是解決問題者，不可能像我這樣說話。我們把問題揭開了，分析透了，反映上了，政府部門不會置之不理的。讓我們大家一起關注上海的每聲呼吸、每次脈搏跳動！我們原本就是

與上海同呼吸、共命運的！」韓市長，這是我的心裏話。

從這幾天兩會的報道中經常看到媒體對您的採訪，內容也有關房地產問題。聽了這些講話，我想，我應該向您致封信，表達我的心情。

附上一些附件，根據這些附件，您可以判斷我的文章反映問題的真實度和可信度。

相信您能看到我的信！

致禮

上海市民　王鍊利

2003年3月9日

附錄六

對住房問題的幾點思考(節選，1998年)

停止分房，只能使房市短暫興旺

——談房市疲軟的必然性

上海市區人均居住面積已達9平方米，但這是在人均居住面積已達45.47平方米的原寶山、上海、川沙、嘉定等郊縣都劃入市區後的綜合平均數，內環線以內及內環線周邊的市級副中心地區居民遠未達到這一標準。上海現有700萬平方米的空置住宅商品房，這些面積分攤給市區336.3萬戶籍戶，每戶僅多得2.1平方米；如以每70平方米為一個住宅單位出售，也只夠10萬戶住家購買。按理說，這些房對市區居民來講是杯水車薪，應供不應求才對，然而現狀是買者寥寥、賣者心焦，房地產市場的疲軟誰都知曉。

有觀點認為，只有切斷福利分房後路，才能啓動房地產市場。其實，停止「福利分房」（此提法是否恰當下另撰文），只不過能讓房地產市場暫時「鬧猛」一下——一些有幣可持卻在等「分配」的人不等了：早晚都得出錢買，早買早改善，還可多些選擇餘地；一些有「福利分房」條件的單位加緊行動，盡可能讓職工軋上「分房末班車」……而對大多數市民來講，買房還遠

不是他們所考慮的事情。據《解放日報》2月中旬登載，當問及市民是否打算購房時，70.5%的人回答「不打算」！真正打算購房的僅佔16.1%。不打算，是因為有比購房要緊得多的打算——《新聞報》分段隨機抽樣詢問了500位上海市民的心願，關心收入是佔第一位的，達34.7%，關心就業佔第二位，達29.4%，希望改善住房的佔18%，佔第五位，也是末一位。在關於「上海人最擔心甚麼風險」的4,212份調查答卷中顯示，上海人第一擔心健康問題，第二擔心下崗失業，第三擔心子女教育費用不落實。當市民在把收入問題和就業問題當作頭等二等重要的大事來擔心時，畢竟有房可住的老百姓是不可能傾其所有去購房的。

有人說上海人買家電肯花錢，買股票肯花錢，唯獨不肯把錢花在買房上，這只說明家電的價格已與廣大市民的消費水平接軌了，再說除了新婚戶，普通居民對家電也是逐步有計劃的購買，不會因此影響日常生活起居，絕大多數的股民也不會抄股抄得讓家裏揭不開鍋。唯有二、三十萬元的商品房，憑工資收入去買倒真有「不要吃飯了」之虞。

有人認為最近房市已有復蘇迹象，說明老百姓買得起房。究竟買得起還是買不起，前已撰文，不再贅言。不過翻開今春以來的報紙，我們可以看到「益民公寓以低於成本價的每平方米3,860元拋出，半月售出百餘套」，「寶山外環線每平方米980元，40天售出100套」，「虹口恒業公寓每平方米3,888元，10天售60套」，「位於金橋開發區的華高苑以2,580~2,800元的成本價銷售，簽約購房100多人」……房地產的春天真的來了嗎？華高苑的銷售處提供了買樓的100多人的身份，頗說明問題。據統計，內資企業中層幹部佔25%，三資企業職員佔23%，總經理

佔21%，教授、醫生、律師佔16%，文藝工作者佔5%，其他人員佔5%，公務員佔1%。這裏，找不到工人、工程技術人員等普通勞動者，更沒有一個屬於中低收入者，2,580元的房價在今天上海的房市中真不能算貴，地段也相對冷僻，這還只能吸引一些「成功人士」，或者說，「成功人士」也只能買這個價這個地段的房子，那普通工薪階層還有緣問津商品房嗎？

無緣問津不等於不想問津，其實，普通工薪階層最需要改善居住條件。至1996年底，上海舊式里弄和非居住房改建的住房有2,961萬平方米，是上海全市住房總面積的22.5%，這些房屋的主人人均居住面積不過5~6平方米，他們的人數佔市區人口的一半，他們的月收入平均在600元左右，據《97年上海經濟年鑒》統計，上海市民月收入在300元~600元的佔47.2%，600元~900元的佔36.8%，這就大致相當於香港社會在70年代中期的居住水平和生活水平。但是香港政府從1972年起，通過「十年建屋計劃」（後改為「四年建屋計劃」）和「居者有其屋計劃」，使222.5萬有永久居留權的普通市民住進了有廚房有廁所的獨立住宅（香港稱居屋），人均居住面積不少於3.5平方米，特別是在推行「居者有其屋計劃」後為中下層人士自置居所而造的「屋苑」，更是有客廳有浴室，臥房有二至三間，還有通訊裝置和精密保安系統，可與私人樓宇媲美，價格卻僅是私人樓宇的65%~75%。香港政府為鼓勵中低收入者自置居所，採取如下優惠措施：一、免地價。二、為居民提供100%的還貸保證。這就使得居民能在50多家金融機構的按揭貸款下，順利的以分期付款方式購房。一直到1988年，大多數港人已有了較好居住條件，收入水平也提高到希望能購買一套體面住宅時，才將房屋政策的重

點移到以優惠貸款形式幫助居民購買私人樓宇。（《香港房地產市場》，苗壯等編，中國經濟出版社，1995年版）

我們才處於「居者有其屋」的開始階段。這個階段，既需要「屋苑」，更需要「居屋」，也就是「安居房」（根據建設部1995年《實施國家安居工程的意見》，安居房「要符合乙類住宅設計標準」，「不能建成簡易住宅」，要「以二室戶為主，平均每套住宅建築面積一般控制在55平方米以下」），然而據《1996上海房地產市場》披露，在1996年的住宅投資總額中，中高檔別墅佔11.4%，多層住宅商品房佔84.1%，安居工程僅佔4.5%。自1993至1997年，五年內以成本價出售的安居房為180萬平方米，佔全市房屋總面積的1%，1991至1997年間上海住宅竣工總面積為6,532.47萬平方米，安居房只佔其中的2.8%，單位的自籌資金建房佔31.6%，市政動遷房佔4.2%，商品房要佔到62.8%，1995年成立了上海平價房發展中心，一年中開發了8萬平方米，竣工才2萬平方米，按每戶45平方米建築面積計，還不夠500戶分配。1998年安排建造的安居房為50萬平方米，以每人6平方米、每戶3.07人計，才解決兩萬多戶（戶均人口摘自《1997上海經濟年鑒》）。1993年至今，上海一共解困居民4.7萬戶，計10萬人，才佔市區總戶數的1.4%，市區總人口的1%。可見，房地產市場的定位是定偏了，偏離了最需要改善居住條件的普通市民，偏向了中高收入者，但又沒偏到位，多層住宅商品房畢竟還屬於大眾化的住房，大眾化的住房價格卻不肯大眾化，由此造成的房市疲軟又能怪誰？

應該說，多層住宅商品房的房價不大眾化這個問題，多年來被人們所忽視。房地產商一直很篤定，他們被現象蒙蔽了，

那就是住宅商品房大量的被單位購置。老百姓則對房價很漠然，反正房由單位買着呢。從1979至1995年，住宅商品房一共售出1,209.29萬平方米，售給單位的佔67.8%，售給個人的佔32.2%，個人中有19.4%的人出的還是「優惠價」（《1996上海房地產市場》）。1996至1997年共售出918萬平方米，可以肯定單位購買仍佔了不少比例。報載1993至1997年這五年中有40萬戶150萬居民搬入新居（其中包括30萬動遷戶），4.7萬戶解困，而在1993至1995年裏，單位買的商品房有510.26萬平方米，按戶均人口3.07人、人均面積6平方米計，夠27.7萬戶分配；設1996、1997兩年的購房數中有40%是單位購買，就有20萬戶分到了房，也就是說，大多數商品房是當作「安居房」「福利房」由單位分給了個人。正因為有單位購買，房地產商價俏不怕賣不掉，正因為是單位購買個人享用，貴就貴吧，單位落得「大方」。一旦單位購買力撤退，普通居民只能「望房興嘆」，所以，不是停止單位分房就能啓動房市，而是停止分房後讓原本有購房能力的人完成其購買行為後，房市將趨於沉寂，沉寂到普通百姓有錢購房之時，沉寂到房價能被普通百姓接受之時。

真正的房地產市場的春天，應該是在國有大中型企業的改革卓有成效之後，當社會正處在大轉軌大改制時，房地產業是不可能一枝獨秀的。

慎重對待「加大貸款力度」

1997年上海銀行貸款餘額3,722.3億元，用於房地產的貸款332.5億元，佔貸款總額的8.9%，其中提供個人住房抵押貸款60

億元，佔貸款總額的1.6%。與香港對比，香港用於房地產的貸款佔全部貸款餘額的31.65%，與美國對比，美國光提供個人抵押貸款就佔到銀行全部貸款餘額的15%~25%。如此看來，我們對房地產的貸款比例的確是很低，但要「加大力度」，又談何容易。

首先，我國的銀行剛從計劃經濟體制下的專業銀行向商業銀行轉化，走向市場的銀行界與走向市場的產業界一樣，都有其從計劃經濟中帶來的弊病需要消化，甚至要花代價來化解。由於90年代初的新一輪房地產熱波及幾乎所有產業部門和事業單位大量的資金被積壓，造成全國性的資金短缺。在銀行全面走向市場的過程中，原先大量的不良貸款和壞賬現象成為銀行轉軌的沉重包袱，當銀行的大量資金還未從房地產上解套時，要銀行為房地產再套一次，銀行肯嗎？

其次，決定銀行貸款行為的是根據借款方的信用與償還能力，而不是看拿甚麼來做抵押，抵押僅是銀行防範風險的手段，保證按時還貸才是目的。如今隨着改革的深化，相當一部份職工崗位動盪，工資收入不穩定，政府又沒能為之提供100%的貸款保證，如果購房者因失業和收入下降不能還本付息，銀行能將之掃地出門嗎？就算有房產抵押，但我國房產的三級四級市場尚未完全建立，關於抵押貸款的一系列法律規範都未健全，抵押物的變現能力不容樂觀，銀行怎肯冒這個風險盲目「加大力度」呢？在轉軌過程中本身就迫切需要大量的流動資金，而住房抵押貸款偏偏是挖這塊流動資金不算還要擱置上十年、二十年，缺乏流動資金將嚴重威脅銀行自身的安全，貸款畢竟是商業銀行主要的盈利資產而不是福利，金融業的實力是要建立在信貸質量基礎上

的，銀行能不考慮嗎？銀行的興衰又直接關係到國計民生，政府能不考慮嗎？

第三，銀行貸款給個人的一個先決條件是，借貸者必須一有穩定收入二有還貸能力，這個非常合理的條件對如今的一部份職工來講卻成了苛刻條件，在下崗轉崗大動盪中的職工再有改善住房的要求，銀行也愛莫能助；銀行貸款給單位的一個先決條件是，保證存貸平衡，保證銀行有足夠運轉的流動資金，而房地產業的空置房作為不良資產已經大量擠佔、積壓了生產資金和流動資金，銀行有理由少貸甚至拒貸以化解金融風險，特別當銀行要搞負債經營時，更有這樣做的必要。那麼，在銀行已沒有了最需要貸款的對象時（指房地產行業），那「加大貸款力度」的對象又是誰呢？

房地產業由於建造週期長、投入資金多的特點，決定了這個產業的發展一定要與金融業相結合，缺乏銀行的貸款，房地產業將是無源之水、無本之木。李嘉誠認為，他成功的關鍵在於他與香港最主要的銀行——滙豐銀行有良好的合作關係。香港銀行之所以能放心向房地產業貸款，根本原因在於香港企業的盈利有一定保證，市民的收入穩定增長，特別是80年代中後期，普通家庭已經把購買「體面住宅」當作生活必需，「居屋」「屋苑」供不應求，這就保證了房地產商的投入必然能收回，作為銀行放款給房地產商，也能從其投資的高回報中獲得豐厚利潤。我們如今既不高又不十分穩定的收入是無法支撐超高的房價的，單位買房一停止，房地產業的風險就顯而易見了——投資下去哪天收回是個未知數，銀行別提回報率，能不壞賬就上上大吉了。所以房地產業與其他產業以及金融業的關係應是一個鏈狀關係，在運作中

形成循環，循環有良性的也有惡性的，1992、1993年的房地產熱導致的泡沫經濟造成了這個鏈狀運作的惡性循環，這個惡性循環光依賴銀行是化解不了的，對此應有足夠的認識。

啓動房市的關鍵——把住房消費計入工資總額

歷年住宅商品房約有70%是單位購買的。

這説明了甚麼問題？這説明，當職工的工資總額中還沒有發生「住房消費」這一塊時，單位購房給職工使用不是福利，而是責任。

把住房消費計入工資總額，這是啓動房市的關鍵。按統計條文規定：工資總額的計算原則應以直接付給職工的全部勞動報酬為根據。各單位支付給職工的勞動報酬以及其他根據有關規定支付的工資，不論是計入成本的還是不計入成本的，不論是以貨幣形式支付的還是以實物形式支付的，均包括在工資總額內。然而目前交到職工手裏的貨幣工資中並沒有包括全部勞動報酬，單位分房正是以實物形式體現的勞動報酬。由貨幣工資與實物工資總和組成的勞動報酬應包括勞動者所必需的全部生活資料價值，住房無疑是必需生活資料。由於不是所有的職工都分到了房，可以説有一部份職工的勞動報酬並未全部實現；即使分到了房，也可以因分房的面積、樓層、房型、朝向、環境等差異而體現出分配上的不平等：一部份人的所得超出所付出，一部份人的所得少於所付出……，但所有沒有分過房的和雖分了卻未到位的人都以極大的耐心等着分房或再分房。住房制度的改革使所有的人斷了這念頭，即使這樣，相當多的人卻不願花錢去買房，第一買不

起，第二心不順。的確，如果不把職工的住房消費這部份生活資料以明確的貨幣形式實現在職工工資中，我們改革住房分配的口號是蒼白無力的。不要認為職工工資收入有所增加就覺得職工滿可以買房了，職工工資的增加是受着社會歷史發展變動的影響的，1880年愛迪生發明了白熾燈泡，不久電燈就作為一般日常生活必需品列入美國國民的生活必需資料，在美國國民的工資中就體現出了電燈消費的價值，每一次社會普遍的工資增長，都是因為社會發展引起了人們對物質文化生活新的需要，所以，這部份生活質量的上升，不能以另一部份生活質量的下降為代價。始終未能在工資中體現的住房消費，應該像公佈勞動力價格一樣公開出來。要認識到把住房消費計入工資總額不是增加企業負擔，而是把本來就屬於每個職工的這一份額以更公平的方式付給職工。從這個角度來講，我們應取消「住房補貼」、「住房津貼」的提法。《現代漢語詞典》解釋：補貼即貼補，貼補指從經濟上幫助；津貼，是指工資以外的補貼費。能說住房消費列入工資是國家或企業從經濟上幫助補貼職工嗎？稱得上「住房津貼」的，應是對基本生活需要以外的補貼。譬如香港對薪點在38點以上的高級公務員實現房屋津貼，津貼的標準是本人月工資的40%~60%，根據已婚、未婚、有無子女加以區別；如自行購房，則取消津貼，給予資助，資助額為本人月薪的50%，為期十年，（中下層公務員須連續服務20年方有資格申請資助）目前上海一些三資企業也開始把住房費用列入職工工資，按一室一廳的月租費計算住房費用。總之，一旦住房不再以實物形式交給職工，那就應以貨幣形式交給職工。應該說，以貨幣形式交給職工更公平、更合理，也能從根本上提高職工買房的積極性。當然，

這貨幣量要體現出住房支出的實際水平，現公積金離實際支付水平太遠，到1997年底才160億元，攤給每個職工就3,720元，連二個平方米面積都買不上。

此文登載在《上海建設動態》1998年第四期

圖表索引：



在中國經濟高速增長的列車上，房地產業成爲最賺錢的巨大的產業。五千多年的歷史長河中，從來没有一個時期像當下的中國人那樣，要爲房地產「狂」，要爲買一間房愁，「鍋居」、「房奴」也成了年輕人和無數社會底層的人們的一個專用名詞。

這本書是來自草根階層的一位知名女學者的專題之書。作爲一名「非體制内」的民間獨立研究者，十多年來，她埋頭于浩瀚資料裏，奔走于城鄉之間，1998年5月31日，她的第一篇「涉房」文章引起了時任國務院總理朱榕基的注意及批示。此後，她在網絡上發表許多專題文章，以大量數據及事實解碼在宏觀經濟領域稱霸的房地產資金量是如何成爲中國的國家灾難的，她的文章不僅引起有關方面的注目，更爲經濟界、社會學界的學者所推崇。

閱讀這本特别之書，你就會明白，你爲甚麽『被「房地產」』呢？！官商又如何勾結，攫取你手中可憐的錢？你的種種疑問將在這本書中一一找到答案。


ISBN：978-988-15531-4-0
9 789881 553140
H.K.$98.00
PUBLISHED & PRINTED
IN HONG KONG